



مكتبة النشر العربي

شرح

احكام الاراضي الاميرية

ونظام الملكية العقارية وحقوق العينة غير المنقولة

الصادر بالقرار

٣٣٣٩

بقلم المحامي

عبد المجيد السلاط

استاذ الحقوق التجارية واحكام الاراضي

في المعهد الحقوقي العربي بدمشق

حقوق الطبع والنشر محفوظة المؤلف

مطبعة الجامعة السورية سنة ١٣٥٤ - ١٩٣٦

عرض الكتاب

لما كانت القوانين والنظم الجارية في بلادنا السورية بشأن الاراضي الاميرية وسائر الاموال غير المنقولة قد تعدلت وتحوّرت مرات متعددة سواء كان في عهد الحكومة العثمانية او عهد الحكومة السورية ، وكانت الحاجة ازاء هذه التعديلات الكثيرة تدعو الى تمحيص ما ثبت من احكام تلك القوانين وما النفي منها لتسهيل على المطالع دراستها ويتسنى له تمييز الناسخ من المنسوخ منها فقد رأيتني - بعد ان عهد اليّ بتدريس احكام الاراضي في المعهد الحقوقي العربي - مضطراً الى وضع مؤلف يضم بين دفتيه شتات تلك الاحكام المبعثرة في مختلف القوانين والقرارات فوضعت هذا المختصر شارحاً فيه ، على قدر الامكان ، احكام الاراضي الاميرية ونظام الملكية العقارية الصادر بالقرار « ٣٣٣٩ » مع ما يتبع ذلك من قرارات عقارية صدرت في فترات مختلفة . فمسي ان يلاقي عملي هذا ارتياحاً لدى اولي الفضل ، ويسد فراغاً صغيراً في خزانة المدونات العربية للحقوق ، وان يتحقق منه النفع المطلوب .

وفما انا اضع كتابي هذا بين ايدي المطالعين أرجو من رجال الحقوق والقانون ان يرشدوني الى ما يجدونه فيه من مواقع الخطأ لأجل اصلاحها في الطبعة الثانية اذ العصمة لله وحده وهو ولي التوفيق .

المقدمة

في

القوانين والنظم العقارية

الفرمانين العقاريين العثمانيين :

ان اول قانون عقاري وضع في هذه البلاد هو القانون الذي سنته الحكومة
العثمانية عام ١٢٧٤ هجرية واطلقت عليه اسم « قانون الاراضي » ، والذي اعتبرت
بموجبه الاراضي على انواع لكل منها احكامه الخاصة . فُجاءت احكامه مختلفة بعض
الاختلاف عن الاحكام والقواعد الفقهية المقررة في المجلة للاموال غير المنقولة .

وفي سنة ١٢٧٥ هجرية الحق بهذا القانون نظام خاص بمعاملات تسجيل العقارات
اطلق عليه اسم : « نظام الطابو » .

وفي سنة ١٢٧٦ هـ صدرت تعليمات بكيفية اعطاء سند التملك للمتصرفين بالعقارات
سميت : « تعليمات سندات الطابو » .

وفي سنة ١٢٨٤ هـ نشر « قانون انتقال الاراضي الاميرية » الذي توسعت بموجبه
درجات اصحاب حق الانتقال في الاراضي المذكورة تمديلاً لما سبقه من القوانين
المتعلقة بهذا الشأن ، والتي سيأتي ذكرها في بحث انتقال الاراضي الاميرية .

وفي سنة ١٢٩١ هـ نشر نظام آخر باسم « نظام سندات التملك » يتعلق بكيفية اعطاء سندات تملك الى اصحاب الاملاك الصرفة وسائر العقارات التي ارضها ملك وبنائها وغراسها ملك ، والى اصحاب الاملاك الكائنة في الاراضي الموقوفة ذات المقاطعة والاراضي الاميرية المربوطة ببذل عشري ، اعني الابنية والكروم والاشجار القائمة فوق هذه الاراضي .

وفي ١٦ شباط سنة ١٣٢٨ رومية صدر قانون « تصرف الاشخاص الحكيمين بالاموال غير المنقولة » الذي اجيز به تصرف الاشخاص المنويين بالعقارات تحت قيود وشروط اقتضتها المصلحة العامة .

وفي ٢٥ شباط سنة ١٣٢٨ صدر قانون توثيق الديون بالاموال غير المنقولة باسم « قانون وضع الاملاك غير المنقولة نصفة تأمينات » .

وفي يوم ٢٧ شباط سنة ١٣٢٧ نشر قانون « اتقالات الاموال غير المنقولة » الذي تمحدث بموجبه درجات اصحاب حق الانتقال في الاراضي الاميرية والموقوفة فجعلت ملحقاً .

وفي يوم ٣٠ مارت سنة ١٣٢٩ صدر القانون المسمى « قانون التصرف بالاموال غير المنقولة » فقررته فيه الاحكام الواجب اتباعها في التصرف بالاملاك والاراضي الاميرية والموقوفة والمستغلات والمسقات المربوطة بكل نوع من الاملاك والاقواف المضبوطة والملحقة والمستثناءة .

وفي يوم ٧ كانون الاول سنة ١٣٢٩ صدر قانون بكيفية ازالة الشيوخ في الاموال غير المنقولة باسم « قانون تقسيم الاموال المشتركة غير المنقولة » .

وهناك بعض النظم والقوانين والقرارات الفرعية المتعلقة بالاموال غير المنقولة كالنظم المتعلقة بالحراج والعقارات الوقفية والاستملاك الجبري وغير ذلك مما هو خارج عن اجنات هذا الكتاب نضرب صفحاً عن ذكرها وتعدادها ولا سبب وان معظمها اصبح لاغياً بحكم القوانين الاخيرة .

القرارات العقارية الموضوعة في عهد الاستعراب الافرنيسي :

وبعد ان زالت سلطة الدولة العثمانية عن البلاد السورية شرعت السلطة الفرنسية المنتدبة بتحويل القوانين والنظم في مختلف الشؤون بقصد اصلاح حالة البلاد، وفي جملة ذلك القوانين العقارية . فعمدت الى تعديلها وافراغها بشكل يتلائم مع الحاجة الزمنية؛ فنشرت قرارات عديدة في هذا الشأن قلبت بها احكام القوانين والنظم العقارية العثمانية رأساً على عقب وادخلت على المقارات تشريعاً جديداً مقتبساً من الحقوق الغربية . ونحن ثبت فيما يلي جدولاً بالقرارات المذكورة بحسب تاريخ صدورها اتماماً للقائمة وتمهيداً لأبحاثنا القادمة .

القرار

١٣٢٩ صدر في ٢٠ ايار سنة ١٩٢٢ وهو يتعلق بتوثيق الديون بالاموال غير المنقولة . تعدلت بموجبه احكام القانون العثماني المسمى : « وضع الاملاك غير المنقولة بصفه تأميمات » والمؤرخ في ٢٥ شباط ١٣٢٨ رومية . وبذلك تنظمت معاملات التأمين العقاري تنظيماً جديداً .

(ملاحظة : الفيت بعدئذ احكام الباب الثاني والثالث والرابع من القرار ١٣٢٩ المذكور بموجب القرار ذي الرقم ١٠٢ الصادر في ٦ آب سنة ١٩٣١ والمعدل للمادة ٢٧٠ من القرار ذي الرقم ٣٣٣٩) .

٢١٩٢ صدر في ٢١ ايلول سنة ١٩٢٢ وهو يقضي بتمديد المهلة المصينة في شأن الفقرة الموقفة من قانون تصرف الاشخاص المصوين بالاموال غير المنقولة المنشور في سنة ١٣٢٨ رومية .

٢٥٤٧ صدر في ٧ نيسان سنة ١٩٢٤ . تعدلت بموجبه بعض مواد القانون العثماني الصادر في ١٦ شباط سنة ١٣٢٥ بشأن تصرف الاشخاص المصوين بالاموال غير المنقولة وتقررت فيه احكام بحق الاشخاص الحكيمين الذين يحق لهم شراء المقارات في سوريا ولبنان وتملكها والتصرف

القرار

- بهاً ضمن حدود المدن والقرى وفي خارجها .
- ١٤٤ صدر في ١٠ حزيران سنة ١٩٢٥ بشأن تنظيم الاملاك العمومية في بلاد
الدول الواقعة تحت الانتداب الفرنسي .
- ١٨٦ وصدرت في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦ القرارات الآتية :
- بشأن تحرير وتحديد المقارات والاموال غير المنقولة .
- ١٨٧ يتعلق بتعيين تفرعات تطبيق القرار ١٨٦ .
- ١٨٨ بخصوص انشاء السجل العقاري للاموال غير المنقولة .
- ١٨٩ يتعلق بتعيين تفرعات تطبيق القرار ذي الرقم ١٨٨ الآف ذكره .
- ٨٠ صدر في ٢٩ كانون الثاني سنة ١٩٢٦ بشأن استبدال المقارات الوقفية .
- ١٧١ صدر في ١٠ اذار سنة ١٩٢٦ يتعلق بحل الاراضي المشاعة .
- ١٦٧ صدر في ٢٢ اذار سنة ١٩٢٦ يتعلق بتحديد العوائد المستحقة للاوقاف .
- ٢٧٥ صدر في ٥ ايار سنة ١٩٢٦ عينت به املاك الدولة الخاصة غير المنقولة
وطريقة ادارة وبيع هذه الاملاك .
- ٣٢٠ صدر في ٢٦ ايار سنة ١٩٢٦ يتعلق بالمحافظة على مياه الاملاك العامة .
- ١٧٨ صدر في ١٢ اذار سنة ١٩٢٨ يتعلق بوضع نظام للمقالم .
- ٢٦١٥ صدر في ١٥ حزيران سنة ١٩٢٩ بشأن الوعد ببيع حق عيني عقاري .
- ٣٢٢٣ صدر في ٢٢ تموز سنة ١٩٣٠ عدلت به الفقرة ٥٣ من القرار
ذي الرقم ١٨٩ .
- ٣٢٤٣ صدر في ٧ آب سنة ١٩٣٠ يتضمن فقرة متممة للمادة ٢ من القرار
٢٥٤٧ الآف ذكره .
- ٣٢٩٠ صدر في ٢٣ ايلول ١٩٣٠ يتعلق بوضع نظام لشركات المصارف العقارية .
- ٣٣٣٩ صدر في ١٢ تشرين الثاني سنة ١٩٣٠ يتضمن نظام الملكية العقارية
والحقوق العينية غير المنقولة .

القرار

- ٥٧ صدر في ٢١ حزيران سنة ١٩٣١ عدلت بموجبه بعض مواد القرار ذي الرقم ٣٣٣٩ .
- ١٥٦ صدر في ١٦ كانون الاول سنة ١٩٣١ يتضمن التصديق على القرار الصادر من قبل مجلس الاوقاف الاسلامي الاعلى بتاريخ ٢٢ كانون الاول سنة ١٩٣٠ ورقم ٣ بشأن استبدال المقارات الوقفية ذات الاجارة الواحدة .
- ٤٤ صدر في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ تدليلاً للقرار ١٨٦ والفيث بصراحة المادة ١٦ منه جميع القرارات الآتية :
- القرار ١٨٧ الصادر في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦ .
- والقرار ٥١٢ « ١٥ ايلول سنة ١٩٢٦ .
- « ٥١٣ « ١٥ ايلول سنة ١٩٢٦ .
- « ٩٥٢ « ٨ نيسان سنة ١٩٢٧ .
- « ٢١٠٣ « ٦ ايلول سنة ١٩٢٨ .
- « ٢١٨٩ « ٢ ت ٢ سنة ١٩٢٨ .
- « ٢٤٧٤ « ٢٠ اذار سنة ١٩٢٩ .
- « ٢٢٢٧ « ٢٨ حزيران سنة ١٩٢٩ .
- ٤٥ صدر في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ عدلت بموجبه احكام القرار ١٨٨ .
- ٤٦ صدر في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ عدلت بموجبه احكام القرار ١٨٩ .
- ١٠٢ صدر في ٦ آب سنة ١٩٣١ عدلت بموجبه الفقرة (٣) من المادة (١٣١) والمواد ١٣٦ و ١٥٨ و ١٦٨ و ٢٧٠ من القرار ٣٣٣٩ .
- ١٠٠ صدر في ١٢ تموز سنة ١٩٣٣ يتضمن احكاماً متحدة لقرار ذي الرقم ٣٢٩٠ الآنف ذكره .
- ١٠١ صدر في ١٤ تموز سنة ١٩٣٣ يتضمن تعديل المواد ١٦٠ و ١٦٢ و ١٦٣

القرار

و ١٦٤ و ١٦٥ و ١٦٩ و ١٧٠ و ١٧١ و ١٧٢ من القرار ذي الرقم ٣٣٣٩ السابق ذكره .

- ١١٣ صدر في ٩ ايلول سنة ١٩٣٣ يتعلق بالتاجم .
- ٧ صدر في ٩ كانون الثاني سنة ١٩٣٤ باضافة ذيل للمادة (٧) من القرار (٤٤) الصادر في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٣ .
- ١٢ صدر في ١٦ كانون الثاني سنة ١٩٣٤ يتعلق بوضع نظام جديد للساقاة .
- ٣٥ صدر ٣ شباط سنة ١٩٣٤ بتنظيم احكام القرار ذي الرقم ١٦٧ والمتعلق بمائدات الاوقاف .
- ٤٩ صدر في ١ اذار سنة ١٩٣٤ بتعديل احكام القرار (٣٥) الصادر في ٣ شباط سنة ١٩٣٤ .
- ١١٢ صدر في ١٨ ايار سنة ١٩٣٤ بتصحيح القرار ذي الرقم (٢١٩٢) الصادر في ٢١ ايلول سنة ١٩٢٣ .
- ١١٣ صدر في ١٨ ايار سنة ١٩٣٤ بتصحيح المادة (٢) من القرار ٢٥٤٧ .
- ١٣٥ صدر في ٢٢ حزيران سنة ١٩٣٤ تصححت به الفقرة الثانية من المادة (٢٧٠) من القرار ذي الرقم ٣٣٣٩ التي تشير الى الغاء « قانون التصرف بالاموال غير المنقولة » السابق .
- ٨٦ صدر في ١٧ نيسان سنة ١٩٣٥ يتعلق بابطال المادة (٣٠) من القرار ١٨٦ المعدل بالقرار ٤٤ .
- ١١٢ صدر في ١٧ ايار سنة ١٩٣٥ بتعديل الفقرة الرابعة من المادة الاولى من القرار (٨٦) الصادر في ١٧ نيسان سنة ١٩٣٥ بالغاء المادة ٣٠ من القرار (١٨٥) المؤرخ في ١٥ اذار ١٩٢٦ والمعدل بالقرار ٤٤ .

القرار

- ١٣٥ صدر في ١٤ حزيران سنة ١٩٣٥ بتعديل الفقرتين الثانية والثالثة من القرار (٨٦) المعدل للمادة ٣٠ من القرار (١٨٦) المعدل بالقرار ٤٤٠ .
- ١٦٦ صدر في ١٣ تموز سنة ١٩٣٥ بتكميل احكام القرار (٣٢٩٠) الصادر في ٢٣ ايلول سنة ١٩٣٠ بوضع نظام لشركات المصارف المقارية واحكام القرار (١٠٠) الصادر في ١٨ تموز سنة ١٩٣٣ بتكميل احكام القرار (٣٢٩٠) المذكور اعلاه .

العقارات

تعريف العقار :

يطلق لفظ عقار على المال الثابت الذي لا يمكن نقله من محل الى آخر بدون ضرر او تلف . وكذلك على الحقوق العينية المتعلقة بذلك المال . سواء كان عدم الامكان ناشئاً عن طبيعة الشيء - كالاراضي والرمشات وانما قد قبل استخراجها والاحجار قبل قطعها والمحاصيل التي لم تنفصل عن الارض - او كان عدم الامكان بسبب الانسان - كالابنية والدور ومجاري المياه تحت سطح الارض والطواحين والسواقي وكل منقول جعله الانسان ثابتاً او مزجه بالارض مزجاً نهائياً - .

وقد عرفت المجلة العقار في مادتها الـ (١٢٩) بأنه « كل ما لا يمكن نقله من محل الى آخر » .

وبما ان نظام الملكية العقارية الصادر بالقرار ٣٣٣٩ لم يعرف العقار تعريفاً عاماً ، بل اكتفى بتعريف انواع العقارات الثلاثة الواردة في المادة الاولى . كما انه لم يتعرض لتعريف المنقولات ، فالتأني من تمام الفائدة ان نعرف الاشياء المنقولة تمييزاً لها من العقارات لتسجل لنا الفائدة من التفريق بين الجهتين من الوجهة الحقوقية .

تعريف المنقول :

فالمنقول على ما جاء في المادة ١٢٨ من المجلة هو :

هو الشيء الذي يمكن نقله من محل الى آخر فيشمل النقود والعروض

والحيوانات والمكيلات والموزونات .

وهذا التعريف يعنى النقولات بطبيعتها اى الاشياء المادية التى ليست عقارات بطبيعتها ولا بطريق التخصيص .

والاشياء المادية - كما لا يخفى - هي الاجرام التى يمكن انتقالها من مكان الى آخر سواء انتقلت بنفسها (كالحیوان) او انتقلت بمجهود الانسان (كالجماد) . .

ولفظ « النقول » كما انه يصدق على الاشياء المادية كالحیوان والنبات وما اتخذ من الملاحي غير المثبتة في الارض والادوات المدة للبناء والثمرة المنفصلة عن الارض وامثالها - يصدق ايضا على غير الماديات كبعض الحقوق مثل الديون المالية ولو كانت مكفولة برهن ، وعلى بعض التعهدات كالتعهد بعمل شيء او الامتناع عنه بالرغم من ان التعهد عبارة عن ارتباط قانوني يقصد منه حصول منفعة شخص بالزام التعهد بعمل معين او بامتناعه وانه بهذا الاعتبار مما لا يمكن نقله في الاصل بل مما يدون بالكتابة التى هي المستند له ؛ ولكنه عد من النقولات حكماً بالنسبة الى مستنده المادي . على انه لو فقدت الكتابة التى هي مستنده فانه يبقى ولا يطل وان تمذر اثباته .

ويصدق لفظ النقول ايضا على سندات الديون والاسهم المستحقة الاداء والفوائد الناتجة عن شركات مالية او تجارية او صناعية ، حتى ولو كانت تلك الفوائد ناتجة عن عقارات مملوكة لهذه الشركات .

ويصدق ايضا على الاشياء المتصلة بالارض ولكنها مربة لأن تفصل ببددة وتمود منقولة وتسمى هذه الاشياء : (منقولات بحسب ما لها) . اذ يجب ان ينظر اليها بحسب ما ستؤول اليه ، لا الى ما هي عليه من الاتصال بالارض كالكيفية التى يباع منفصلاً عن الارض ليهدم وتؤخذ ابقاضه ، او كالزراع التى يباع مستقلاً عن الارض ليقطع حين استوائه .

وقد جرى العرف على اعتبار (الشيء) مرادفاً لذل لانهم لا ينظرون اليها الا من

جهة الانتفاع على سبيل الملك والاختصاص . وهكذا اطلق على المنقولات في عرف القانون اسم (اشياء) .

ولما كان لفظ المال يطلق على الشيء الموجود مادياً او منوياً - ما عدا الانسان - وعلى كل شيء ينتقل من حيازة شخص الى حيازة شخص آخر - فالتا نجد ان الاشياء هي جميع ما يمكن حيازته ، والاموال هي الاشياء الكائنة تحت الحيازة . فالنبات والاشجار النابتة بنت الطبيعة والحيوانات الطليقة في البراري مثلاً كلها من الاشياء ، ولكنها لا تعد من الاموال الا متى احرزت واصبحت في حيازة محرزها .

الفائدة من تقسيم الأشياء الى عقار ومنقول :

ومن التأمل في الاحكام والقواعد المقررة للمقارنات والمنقولات تتجلى لنا الفائدة من التفريق بين الجهتين في الحالات الآتية :

١ — ان انتقال المقار من يد الى اخرى خاضع لقاعدة الاعلان والاشهاد ، في حين ان المنقول غير تابع لهذه القاعدة . (راجع القرار ١٨٨ وتعديله بالقرار ٤٥) .

٢ — ان المقار تجري فيه احكام الشفعة واما المنقول فلا تجري فيه شفعة ولا افضلية . (راجع المادة ٢٣٨ من القرار ٣٣٣٩) وما يليها .

٣ — ان المقار يمكن ان يكون محلاً لتأمين المقاري (راجع المواد ١٢٠ وما يليها من القرار ٣٣٣٩) . واما المنقول فلا يكون كذلك بل يمكن ان يرهن دهن حيازة .

٤ — ان المقارنات المملوكة من فائدي الاهلية خاضعة في بعضها لبعض الشروط والقيود بينما التصرف في منقولاتهم لا يخضع الى مثل ذلك (راجع المادة ٢١ من القرار ١٨٨ والمادة ٢٦٦ من القرار ٣٣٣٩) .

٥ — ان مرور الزمن في المقار تابع لحكم المادة ٢٥٧ من القرار ٣٣٣٩ وما يليها في حين ان مرور الزمن في المنقول يرجع فيه الى حكم المادة ١٦٦٠ من المجلة .

٦ — ان القار يصح وقفه بينما لا يصح وقفه الموقوف الا اذا كان تابعاً للقار الموقوف او كان مما جرى العرف على وقفه .

٧ — ان القار تجري فيه احكام نزح الملكية الجبري للمنافع العامة، واما الموقوف فلا تنزع منه ملكية صاحبه الا في حالات استثنائية (كال حرب) .

٨ — ان بيع وشراء القارات وسائر معاملاتها تمد بوجه مطلق من الاعمال المدنية، في حين ان المنقولات تمد معاملاتها بكرة مدنية وثرة تجارية.

٩ — يخضع القار لقانون الدولة التي هو في اراضيها، في حين ان الموقوف يخضع دائماً الى قانون البلد الذي يقيم فيه صاحبه .

١٠ — اذا أحدث يد على القار فان لصاحبه حق الادعاء برفع اليد المبطله واعادة يده المحقة؛ فاذا ادعى ذلك واثبت بسنده او بشيء من اسباب الثبوت كونه واضع اليد على المنازع فيه قبل احداث اليد الجديدة بحكم رفع اليد الحادثة وبعاد المدعى به الى صاحب اليد القديمة ؛ ولكن اذا لم يصد صاحب السند الى سلوك هذه السبيل بل ضبط القار جبراً وراجع الطرف الآخر السلطة الادارية، فعاد الحال الى ما كانت عليه وبني على صاحب السند بأن يراجع الطريق القانونية . على ان الحكم برفع اليد لا يتضمن كون القار المدعى به ملكاً للمدعي ، وانما يوجب على الشخص الذي حكم برفع يده اذا كان يدعي التملك ان يراجع المحكمة البدائية لاثبات ملكية القار امامها . (المادتين ٢٤ و ٢٧ من قانون حكم الصلح) .

اما المنقولات فليست محمية بدعوى لاعادة اليد كذه ، بل يصار فيها الى دعوى الملكية مباشرة .

أنواع المقاربات

لقد توسع المشرع في نظام الملكية العقارية والحقوق العينية غير المنقولة الصادر بالقرار ذي الرقم ٣٣٣٩ في مدلول لفظ «المقار» فادخل بعض الاشياء المنقولة في عدد المقاربات لاعتبارات خاصة وجل المقاربات على انواع ثلاثة (مادة ١) :

- ١ - المقاربات بالنظر الى ذاتها .
 - ٢ - المقاربات بالنسبة الى الغاية المعدة لها .
 - ٣ - المقاربات المنوية (اي الحقوق المتعلقة بالمقاربات) .
- وهذا التصنيف للاموال غير المنقولة مأخذه القانون المدني الفرنسي .

المقاربات بطبيعتها او بالنظر الى ذاتها :

فالمقاربات بالنظر الى ذاتها (مادة ٢) هي :

« الاشياء المادية التي يكون لها بالنظر الى جوهرها موقع ثابت غير منتقل كالاراضي والمناجم والنباتات المتأصلة في الارض (مادامت ثابتة فيها) والابنية » .

وتعرف المقاربات الحقيقية على هذا الوجه بنطبق على تعريف المجلة : اذ يتناول بصراحة النباتات المتأصلة في الارض طيلة مدة وجودها ثابتة فيها وهو مقتضى المرف الشرعي .

فالأراضي — وهي المقارات الحقيقية يراد بها ظاهر الأرض وباطنها معاً سواء أكانت في داخل المدن والقرى أو في خارجها .

والمناجم — هي مكان جميع المواد المعدنية التي لم تدخل في قسم القالغ (مادة ٣ من نظام المناجم ذي الرقم ١١٣ وتاريخ ٩ ايلول سنة ١٩٣٢) .

واما القالغ — على ما جاء في المادة الأولى من القرار ذي الرقم ١٧٨ المؤرخ في ١٢ آذار سنة ١٩٢٨ — فهي المساكن الطبيعية التي توجد فيها مواد البناء ومواد تحسين الزراعة الأخرى المشابهة لها ، ما عدا أنواع النترات والأملاح المختلطة وأنواع الفوسفات منها كانت طريقة استئجارها : مكشوفة ، أو في اتفاق تحت الأرض .

وقد اعتبرت المناجم ومثلها القالغ من المقارات بطبيعتها لأنها مما يجوز بيعه وروثه وإيجاره مستقلاً وعلى وفق الشروط والأحكام الموضوعة للملكية الأرض .

النباتات — يتناول هذا اللفظ جميع الأعشاب والشجيرات والأشجار منها كانت قيمتها وتعد من المقارات ما دامت ثمينة ومتصلة بمجزورها بالأرض . وتصبح من الأشياء المنقولة حالما تفصل عنها وإن لم تنقل من مكانها .

أما ثمرات الأشجار وسائر المحاصيل الزراعية فع ان القرار ٣٣٣٩ لم يذكرها في عداد المقارات الثابتة ، فإن القانون المدني الفرنسي اعتبرها في مادته الـ (٥٧٠) من جملة المقارات ما دامت لم تحصد ولم تحطف باعتبار أنها تكون آثد جزءاً غير منفصل عن الأرض المتصلة بها .

كما ان معظم القوانين الأجنبية قائل بذلك ، ولكن ذلك لا يمنع في بعض الأحوال اعتبار المحاصيل غير المتصلة عن الأرض من الأشياء المنقولة . كما اذا بيعت تلك المحاصيل قبل ان تحصد او تقطع فإن يما يد من نوع بيع المنقول اذ تعد آثد منقولات بحسب ما لها . ويرجع في الخلاف الذي ينشأ عن هذا البيع الى محكمة المدعى عليه . لا الى محكمة المنطقة التي يوجد فيها القار .

كما انه يمكن القاء الحيز على هذه المحاصيل والثمار التي لا تزال متصلة بمجزورها

واغصانها مستقلة عن الأرض مثلاً يحجز على سائر النقولات (راجع المادة ٦٩ من قانون الاجراء الثاني . وفي المادة ٧١٦ من قانون المرافعات الحقوقية اللبناني لا يجوز الحجز على الفلة الا في الاسابيع الستة التي تتقدم موعد نضوجها) . وكذلك اذا كانت الثمر والمحاصيل ناتجة في ارض مزروعة من قبل زارع غير مالك الأرض ، فانها تعد من الاشياء النقولة وان كانت لا تزال متصلة بجذورها واغصانها ، باعتبار انها مملوكة من الزارع الذي ليس له حق في رقة الأرض ، بل يملك الثمر والمحاصيل وحدها ، وملكيته لها متميزة عن ملكية الأرض . والمؤلفون مجمعون تقريباً على ذلك .

الابنية — نصت الفقرة الثانية من المادة (٢) من نظام الملكية العقارية الصادر بالقرار ٣٣٣٩ على انه :

« لا يقصد بلفظة « الابنية » الانشآت المعروفة بذلك كبيوت السكن والدكاكين والمعامل والمستودعات والاهراء ... الخ فقط ، بل ايضاً الانشآت الفنية على جميع انواعها (كالجسور والآبار والاfran والسدود والحواجز والاتفاق ... الخ) وبصورة أعم : كل ما جمع من مواد البناء فشد بعضها الى بعض بصورة ثابتة سواء كان ذلك على ظاهر الأرض او في باطنها » .

اي ان المباني التي تعد من العقارات بطبيعتها هي التي تكون موادها الاولى متصلاً بعضها ببعض . والابنية التي تشيد على هذا الوجه يمكن ان تتألف منها ملكية عقارية لها وجود خاص مستقل عن الأرض المشادة عليها .

وسواء أكان البناء تاماً او غير تام ، فانه يعد من العقارات الثابتة وفقاً لحكم المادة الجاري شرحها فلاقية والسدود والاتفاق والجسور واقاييب الغاز وامتالها من المنشآت الفنية المستقلة او المرتبطة بالابنية الاخرى جميعها عقارات بطبيعتها . .

اما الابنية المهذومة فان ابقاضها تعد من النقولات ، اذ ان الابنية تعتبر عقارات ما دامت قائمة .

ومما يجب التنبيه اليه ان الانشآت التي تعد من العقارات بطبيعتها هي التي تكون متصلة بالأرض سواء كان اتصالها بها وقتياً او ابدياً . وعليه فان المباني التي تشاد لاقامة المراض تعد عقارات بطبيعتها لا فرق بينها وبين المباني التي تشاد للاعمال الاخرى الدائمة . اذ لا يشترط في العقار بطبيعته ان تكون له صفة الاستقرار على الارض ، بل حسب ان يكون متصلاً بها ، لان القانون لم يشترط صفة الاستقرار الدائمة الا للعقارات بالتخصيص (راجع المادة ٣) .

اما المباني غير المثبتة في الارض والتي يمكن نقلها من مكان الى آخر (كالاكواخ والحليم التي تنصب ليد او مرض وكذلك خيام البدو التي ينقلونها من مكان الى آخر) فانها تعد من النقولات وليست عقارات .

والانشآت تعتبر عقاراً سواء احدثت بمعرفة مالك الارض المثبتة عليها او بمعرفة غيره ؛ اذ لا يشترط اعتبار البناء عقاراً ان يكون مالك الارض هو الذي اشاده فوق ارضه .

ومع ان الشراح يتفقون على ان البناء المحدث من قبل شخص فوق ارض هي لشخص آخر يعد عقاراً بطبيعته ويكون له وجود خاص يميزه عن الارض التي هو عليها ، فان الخلاف لا يزال مستمراً على معرفة حق الباني على البناء الذي احدثه فوق ارض هي لغيره ، هل يعد هذا الحق منقولاً او عقاراً ؟

فاذا كان الباني هو صاحب حق انتفاع له حق عيني على الارض فلا مجال للتردد في ان طبيعة حقه في البناء تكون موصوفة بالعقار . واذا كان الباني قد احدث بناءه على ارض هي ملك الغير وضع يده عليها بدون حق فطبيعة حقه في البناء تكون موصوفة بالنقل ، حتى ولو كان تشييده البناء قد حصل بنية حسنة . ويبقى حقه موصوفاً كذلك الى ان يتضح ان مالك الارض اجازته بالبناء صراحة او ضمناً وحيداً ينظر اليه كصاحب حق سطحية على ارض الغير .

ولكن اذا كان الباني فوق ارض الغير هو المستأجر او المزارع ، فلي رأي بعض المؤلفين ، يكون حقه في البناء منقولاً في جميع الاحوال . وعلى رأي البعض الآخر يرجع في تعيين طبيعة حقه في البناء الى عقد الاجارة او المزارعة ليعلم منه ما اذا كانت ملكية البناء بحسب المقد المذكور تعود لصاحب الارض او للمستأجر او المزارع . فاذا تبين ان ملكية البناء تعود لصاحب الارض كان حق المستأجر او المزارع على البناء منقولاً فلا يمكنه التأمين عليه كما انه لا يسوغ لدائميته ان يضعوا على البناء المذكور حجزاً تنفيذياً .

واذا تبين من عقد الاجارة او المزارعة ان ملكية البناء تعود للمستأجر او المزارع كان حقه عليه عقارياً ، فيسوغ له ان يتخذة محلاً للتأمين العقاري كما يحق لدائميته ان يلجأوا عليه حجزاً تنفيذياً حين الاقتضاء .

وعند انتهاء مدة الايجار او المزارعة يعود حق المستأجر او المزارع على البناء الذي اشاده فوق ارض الغير من قبيل المنقول لانه يصبح آتئذ كالمواد المستحقة القلع . وجاء في الفقرة الثالثة من المادة (٢) من القرار ٣٣٣٩ قوله :

« وتمد في المقارات بالنظر الى ذاتها جميع الاجهزة والقطع . . . الخ الداخلة في البناء المعدة لاتمامه كالشرفات والبلكونات والمزاريب والحراب (لمنع الصواعق) وانايب نجر المياه » .

ومثل ذلك انايب الغاز والكهرباء . لان هذه الاشياء جميعها مادية ثابتة . وتمد من المقارات بذاتها ما دامت حائزة صفة الاستقرار . وقد اطلق على هذه الاشياء القانون المدني الفرنسي اسم : « الاشياء الثبته في القار بمستقر دائم » واعتبرت من غير المنقولات حكماً . وادخل في عدادها الابواب والشبابيك المتصقة بالبناء والمرايا والرسوم الثبته في الجدران والتي تؤلف جزءاً من زينة القار . ولكن يشترط في اعتبارها كذلك ان تكون قد اثبتت من قبل صاحب القار بالجبس او الاسمنت او الكلس وكانت بما لا يمكن فصله عن القار بدون تحطيمه او تحطيم القسم المتصقة به من القار .

ومثل ذلك التماثل الموضوع في زوايا خاصة في القار .

والمقارات بالنظر الى الناية المدة لها هي :

اشياء تعتبر بالنظر الى ذاتها كمنقولات ، غير انها تكون تابعة لذات المقار . ويشترط فيها على كل حال لتحسب في المقارات :

١ — ان تكون وذات المقار لمالك واحد .

٢ — ان تكون مخصصة لاستثمار المقار ، او بصورة اعم لفئة المقار الذي تكون هذه الاشياء تابعة له .

(مادة ٣)

ويسمى هذا النوع من المقارات «مقارات بالتخصيص» وهي ليست سوى منقولات بطبيعتها . ولكن المشرع اعتبرها غير منقولة لصلتها الشديدة بالمقارات ولائها من متبناها ، وان فصلها عن المقارات التهمة لها يضر بمالك المقار وبالصلحة العامة . فاعتبارها في عداد المقارات والحالة هذه اعتبار حكمي وحقوقى محض .

ومن الضروري لاعتبار المنقولات مقارات بالتخصيص ان تكون قد اتصلت بالمقار لحديثه او لاستثماره بمعرفة المالك . اي ان يكون بين هذه الاشياء وبين المقارات التابعة لها صلة «تخصيص» و«اعداد» اي اعداد الاول للتأني . وهذه الصلة تكون اما مادية واما صلة استخدام احدهما في سبيل الآخر . والتخصيص لا يكون الا بالمقار بطبيعته .

ولا فرق بين ان يكون المقار بالتخصيص قد حصل بفعل صاحب المقار المملوك من شخص واحد او بفعل احد الشركاء في عقار مشترك اذا كان قد اخذ موافقة شركائه الآخرين . كما لو اتى شريك في ارض مشتركة بأذن بقية الشركاء بالآلات زراعية لاستعمالها في تلك الارض فان هذه الآلات تصبح عقاراً بالتخصيص .

وبعكس ذلك ما اذا وضعت شركة (كشركة الكهرباء مثلاً) بعض الآلات المنقولة

في عقار هو ملك احد شركائها ، فان عمل الشركة لا يكسب تلك الآلات المنقولة الصفة العقارية . لان كلاً من الشركة والشريك صاحب العقار له شخصية مستقلة عن الآخر .

وهناك فرق بين الاشياء التي تعتبر « عقارات بالتخصيص » وبين الاشياء التي تصبح عقارات بطبيعتها لاندماجها في العقارات وذلك :

ان المنقول الذي يثبت في الارض فيصبح عقاراً بطبيعته يتصف بهذه الصفة مهما كان الشخص الذي اوجب هذا التثبيت ، سواء أ كان مستأجر الارض او المنتفع بدون علم صاحب الرقة ، لان تثبيت المنقولات في الارض سواء حصل بمعرفة المستأجر او بمعرفة صاحب الارض ، لم يكن سوى عملية صناعية ينشأ عنها ان الاشياء المنقولة التي اثبتت في الارض وتألف منها البناء تتخذ كيانها كمنقولات وتصبح عقاراً ثابتاً بطبيعته .

واما المنقول المخصص لمنفعة العقار واستئجاره ، فلا يعد عقاراً بالنظر الى الغاية المتوخاة منه ما لم يكن التخصيص قد حصل بمعرفة مالك العقار نفسه . لان التخصيص تصور مجازي : فاذا صدر عن غير المالك كالمستأجر او المزارع لا يجعل الاشياء المخصصة للعقار عقارات ، كما لو استخدم المزارع ابقاراً لحراثة الارض فان هذه الحيوانات لا تؤلف اشياء تابعة للارض . لان الارض والابقار ليستا لملك واحد ولا يتألف منهما ملك واحد .

وكذلك الحال فيما لو استأجر صاحب الارض ابقاراً لحراثة ارضه فلا تأخذ تلك صفة العقار لانها مملوكة للغير .

والعقارات بالتخصيص — على ما جاء في الفقرة الثانية من المادة (٣) من القرار ٣٣٣٩ منها ما يختص بالاستئجار الزراعي ومنها ما يختص بالاستئجار الصناعي :

١ — فيما يختص بالاستئجار الزراعي :

الحيوانات المعدة للزراعة والآلات الزراعية والانايق والبراميل الكبيرة المستعملة لوضع العنب في مصانع الحجر واسماك القدران وخلايا

النحل ودود القز في الحصاص والسماد والقش المعد لتسميد الارض
ومساميك الكرمه .

فالحيوائل المدة للزراعة — هي الماشية اللازمة للزراعة فضلاً والمملوكة لصاحب
الارض . وتصدق على الواحد كما تصدق على الاكثر بقطع النظر عن اختلاف الانواع .
ويدخل في ذلك الحيوائل المدة لتقل المحاصيل .

واما الماشية المدة للبيع او لركوب صاحب الارض او غير ذلك من المظاهر وكذلك
الحيوائل التي تكون مستأجر الارض او مرهونة رهن استغلال فلا تمد عقاراً .
اما الحيول الموجودة في اصطبل مخصص لاستئجار الارض والقطعان التي توضع في
الارض لاجل تسميدها او لاجل استهلاك الاعشاب فيجوز اعتبارها عقاراً اذا كانت
مملوكة من صاحب الارض نفسه . ورجع في التفريق بين العقار بالتخصيص وبين
المقول الى العرف الذي يميز بين الاثنين .

اما الملق المخصص لحيوانات الزراعة والذي يمد من ضرورات الحياة لتلك الحيوائل
فلم يرد عليه نص في القانون . على اني ارى ان القدر الكافي منه لملق الحيوائل
المخصصة للأرض يجب ان يمد عقاراً بالتبعية للحيوانات سواء كان من المواد التي تخزن
عادة لهذه الغاية (كالتبن والشعير والجلبانة) او كان من الاعشاب النابتة نبت
الطبيعية او النباتات المزروعة (كالبرسيم والفصة وغيرها) .

والآلات الزراعية — هي الادوات المدة للفلاحة والزراعة وتواجهها كالمحارث
والوارج وعربات النقل وغير ذلك مما يستعمل لخدمة الارض واستغلالها وحفظ
غلالها وثمارها .

فهذه الاشياء تمد عقارات بالتخصيص على شرط ان تكون مملوكة لصاحب الارض
المتعلقة بها ومخصصة لخدمة الارض واستئجارها . سواء كان الزارع هو المالك نفسه
او كان غيره كالمستأجر .

اما الآلات الزراعية التي يحضرها المستأجر او المزارع فلا تمد عقاراً بالنظر الى

انها مملوكة لغير صاحب الارض والى ان احضارها كان ليجاد معلوم وليس بقصد تملكها للأرض .

وكذلك الآلات الزراعية التي يتخذها صاحب الارض لتستعمل في حديقة داره او يكتننها لتزوين يته او لاجل البيع والاتجار لا تعد عقاراً . لانها لم تكن مخصصة لمنفعة الارض بل لمنفعة شخص مالكها .

وليلاحظ ان ما له صفة المقار من الآلات الزراعية المستعملة في المقار والمملوكة من صاحبه ، هو ما يكون على قدر حاجة المقار الزراعية واما ما يزداد على ذلك فلا يعد عقاراً .

اما البذار المعد لزراعة الارض فان نظام الملكية العقارية لم يبحث عما اذا كان يعد عقاراً بالتخصيص او انه يبقى منقولاً . على ان القانون المدني الفرنسي اعتبره عقاراً اذ خصه المالك المستثمر بذاته للمقار في كل سنة لاجل زراعة السنة التي تليها . والبذور التي من هذا القبيل تبقى عقاراً بالتخصيص الى ان توضع في الارض وحينئذ تصبح عقارات بطبيعتها . وبديهي ان يكون البذار عندنا عقاراً بالتخصيص ايضاً قياساً على الآلات الزراعية والهاد المدين لخدمة الارض .

• والمعاصر — هي الآلات والادوات التي تتخذ لصنع النبيذ او الزيتون او الشمندر او غير ذلك من الثمرات الزراعية لاجل تحويلها الى سوائل وتكون مخصصة لاستثمار المقارات الزراعية . وتعد هذه الآلات عقارات بالتخصيص بالنسبة الى المقارات الثابتة التي تكون تابعة لها مهما كان حجمها واتساعها به قليلاً او كثيراً وليس بالنظر الى ذاتها .

والآناثيق — هي آلات التقطير التي تستعمل لتقطير ماء النبيذ او الزهور العطرية وغيرها من المحاصيل الزراعية كاليانسون وزهر الليمون والورد والياسمين . وتعد عقارات بالتخصيص نسبة الى المقار الثابتة اللاحقة به سواء كانت موضوعة فيه او مثبتة في ارضه وجدرائه وسواء كانت مخصصة له مؤقتاً بمعرفة مالكه لاجل استثماره او كانت متصلة به اتصالاً دائماً .

ولا سيما الآلات التي تستعمل للتقطير في مصانع الخمر والتي تتألف من اجزاء لا يمكن ان يزرع جزء منها بدون تفكيكها وشل حركتها فانها تمد بمجموعها عقاراً واحداً متمماً للبناء الذي توجد فيه .

والبراميل الكبيرة المستعملة لوضع النب في مصانع الخمر — هي الدنان والاوعية الضخمة التي يتخذها اصحاب هذه المصانع لاجل تخمير النب قبل تقطيره او لاجل حفظ الخمر بعد التقطير .

ويصدق لفظ البراميل الكبيرة ايضاً على الدنان والحواشي التي تتخذ لحفظ السوائل على اختلاف انواعها في المعاصر وغيرها من المصانع الخاصة بتحويل المحاصيل الزراعية الى خور او عطور او زيت او دبس . فعد هذه الاوعية جميعها عقارات بالتخصيص نسبة الى العقارات الثابتة التي توجد فيها .

واما قوله : « المستعملة لوضع النب في مصانع الخمر » فلم يكن — على ما يظهر — قيداً احترازياً يحيل النص قاصراً على دنان النب دون غيره لكنه يفيد الاقتصاد على البراميل التي تتخذ لوضع النب وتخميده في داخل القار التابعة له دون البراميل التي تكون معدة لنقل الخمر وتصديرها . لان هذه البراميل واشباهها من الاوعية تمد عقاراً الى ان تباع مع محتوياتها .

اما قوله : « في مصانع الخمر » ففيد احترازي يخرج به البراميل الكبيرة الموضوعة في الاماكن الاخرى غير المصانع الخاصة بالخمر كيوت السكن وغيرها . اذ يشترط في اعتبار البراميل الكبيرة عقارات ان تكون مخصصة لحفظ المحاصيل في معمل يقوم باتمام الاعمال الزراعية او باعمال سناعية مستقلة وما كان منها غير ذلك يعد منقولاً .

واسماك الدندان — هي الاسماك التي تكون مطلقة السراح في الدندان والبرك وتمد هذه الاسماك عقاراً بالتخصيص نسبة الى تلك الدندان او البرك التي تسبح فيها وليس بالنظر الى ذاتها . وتبقى ممدودة كذلك ما دامت مطلقة السراح غير مصادة . اما متى اسطيلت او خصص التدوير السباحة فيه للصيد اصبحت من المنقولات .

وغني عن البيان ان الاسماك التي تمد عقاراً على هذا الوجه هي التي تكون مملوكة

من صاحب الارض ومخصصة لمنفعة المقار الموجودة فيه .
وقد اقتضت المادة ٣ من القرار ٣٣٣٩ على ذكر اسماء الندران في حجة المقارات
بالتخصيص واغفلت ذكر الحمام في بوجه والارانب في اوكارها بما هو محدود في معظم
القوانين المدنية من المقارات بالتخصيص بالنظر الى ان هذه الحيوانات تعد من ممتلكات
المقارات التي تربي فيها ومعدة لحدمة تلك المقارات ونفسها . ولكن لما كانت القاعدة
العامّة تقضي بالاقتضار على مرد النص فالتنازى ان الحمام في الابراج والارانب في
الاوكار تعد منقولات لا عقارات . ولعل المشتري عندنا اغفل ذكرها بين المقارات
بالتخصيص لاعتباره اياها بمثابة الطيور المنزلية والدواجن التي لا يمكن جعلها عقاراً
كالحيوانات المعدة للزراعة .

وخلال النحل — هي الاوعية التي يحمل النحل فيها عسله . وتعد مع النحل الذي
يسكنها عقاراً بشرط ان تكون موضوعة من قبل مالك المقار الموجودة فيه ومخصصة
لاستئجار ذلك المقار واستغلاله ، والا عدت من المنقولات .
اما العسل الذي يجتني منها فيعد من المحاصيل التي تنظمها المقارات وتجري فيه
احكامها .

ودود القر في الحصاص -- يعد عقاراً بالتخصيص بالنسبة الى المقار الذي يربي فيه
لا بالنسبة الى ذاته بشرط ان يكون من ممتلكات الاستئجار الزراعي للارض التي وجد
فيها سواء كانت الحصاص مثبتة في الارض او قابلة النقل ، وان يكون الحصاص
الموضوع عليها ملكاً لصاحب الارض ؛ والا كان من المنقولات وله حكمها .
وبقي دود القر عقاراً بالتخصيص ما دام غير تلم الاستحالة وجاماً للشرطين الآنف
ذكرهما . اما بعد ان يستحيل الى فيانج (شرايق) ويحين زمن قطفه فيصبح منقولاً
كالمحاصيل الزراعية الاخرى .

ومثل ذلك يروض القر (اي بنوره) التي لم يكن قد بدأ تفرغها ، فانها من
المنقولات وليست عقاراً ، لورود النص في نظام الملكية القارية قاصراً على الدود في
الحصاص وليس على البذور قبل التفرغ ولا على الفاليج الصالحة للقطف والحل .

والسهاد والقش المد لتسميد الارض — هو الزبل ومحوه مما تصلح به الارض .
ويعد عقاراً بالتخصيص حينما يكون ممدداً لتسميد الارض وخدمتها سواء أكان موضوعاً من قبل المالك او من قبل المزارع على ان يعود في نهاية عقد المزارعة الى المالك .

واما السهاد الزائد عن حاجة الحقل او البستان والموضوع فيه لاجل يمه والانتجار به ، وكذلك السهاد الناتج من الاصطبلات في المدن والقرى ولم يكن ممدداً لحاجة الارض ولا هو من تواجها فيها من المنقولات .

واذ كان لفظ السهاد يتناول القش وغيره من المواد التي توضع عادة في الارض لاجل تقويتها وتزيد خصبها فان قوله في نظم الملكية القارية : « والقش المد لتسميد الارض » كان من قبيل التخصيص بعد التعميم اريد به التمييز بين القش الذي يعد لتسميد الارض وبين القش الذي يوجد احياناً في الاراضي والمزارع لحاجات اخرى (كالقش الذي يكون ممدداً للبيع او التبن المد لاجل مزجه بالطين واستعماله في تشييد الابنية او غير ذلك من الاغراض) فانها يمدان من المنقولات وان كنا ملوكاً لصاحب الارض .

ومساميك الكرمة — هي جمع « مساك » اي العود القوي يرفع به الشيء . ويسرف عند العامة بالسموك وهو العود الذي ترفع به اغصان الكروم المدلاة على الارض . وتعتبر مساميك الكروم عقاراً بالتخصيص اذا كانت ممددة لخدمة الكرمة . سواء كانت منصوبة تحت الاغصان او كانت مقلوعة في فصل الشتاء ومحفوظة في البيوت لاجل استعمالها في فصل الصيف .

والمساميك التي تمد عقاراً هي التي يكون مقدارها على قدر حاجة الكرمة اما ما زاد عن ذلك فهو منقول . كما ان المساميك التي تكون مستعملة في الكرمة ثم استغني عنها ولم تمد تستعمل تعود منقولات منذ الاستثناء عنها .

ويشترط في مساميك الكرمة لاعتبار عقاراً ان تكون لملك الكرمة . واما المساميك

التي يحضرها المستأجر او المزارع فلا تمد عقاراً لآلاتها احضرت لنفئة شخص مالكمها الى ميعاد معين لا لاجل تملكها لصاحب الكرمه .

٢ - فيما يختص بالاستثمار الصناعي :

المزروعات وجميع الآلات (ويدخل في ذلك الكيوانات والواخوات الصغيرة ... الخ والحيل) على شريطة ان تكون البناية المشتتة على هذه الآلات معدة بصورة خصوصية لايواء الآلات والاجهزة التي هي فيها .

والمزروعات — هي ما يمدد صاحب العمل لتشغيل معمله من فحم وشحم وعقاقير وخامات ليس منها ما تم صنعه . وتمدد عقارات بالتخصيص حينما تكون ملكاً لصاحب العمل .

اما الاوعية التي يحضرها صاحب العمل لوضع مصنوعاته كالصناديق والصفائح والجوالات فقد عقارات الى ان تباع مع المصنوعات التي اعدت لاجلها .

وجميع الآلات — يراد بها المسد التي تستعمل في العامل كالمطارق والسنادين والمكابس والمراجل والآلات البخارية والقنود واشياء ذلك مما يستعمل لاستثمار العمل . وهذه الآلات تمد عقاراً بالتخصيص اذا كانت موضوعة من قبل صاحب العمل :

ومثل ذلك المعاصر والانابيب والنفان والحواشي للمدة لاستثمار العمل تعتبر جميعها عقارات حينما تكون ملكاً لصاحب العمل كما اعتبرت عقارات ايضاً عند ما تكون مخصصة للاستثمار الزراعي .

ومما يجب ملاحظته هو ان الآلات والادوات المدة للاستثمار الصناعي في العامل تمد عقارات بدون حاجة الى النظر فيما اذا كانت متصلة بالارض او غير متصلة .

فالكيميونات والحيول والعربات الصغيرة « ده قويل » وامثالها من وسائل النقل والمطارق والناشير ، وغير ذلك من ادوات الصنعة التي تملد في العمل ، جميعها عقارات

بالتخصيص ما دامت معدة لاستغلال العمل بصورة مستمرة وليست من الاشياء التي تكون لصاحب العمل ماثلة في استخدامها لاستغلال معمله في بعض الاحيان .
ومثل ذلك الآلات المتحركة في السكك الحديدية واجهزة التحميل والتفريغ تمد جميعا عقارات بالتخصيص اذا كانت مملوكة من صاحب السكة نفسها لانها من معدات استغلال السكة الحديدية التي هي عقار بطبيعته .

واما الاشياء المنقولة التي توجد في العمل ولم تشمل في الاستثمار الصناعي بل تكون مهيئة للاستثمار التجاري (كالسيارات والعمارات والكميونات المعدة لنقل البضائع المصنوعة في العمل لاجل بيعها) فلا تمد عقارات ، بـكس ما اذا كانت هذه الاشياء مخصصة لنقل الحامات والمواد الأولية التي تصنع او تستهلك في العمل فانها تمد حينئذ عقارات على شرط ان تكون ملكاً لصاحب العمل ومخصصة لخدمة معمله .

ويقصر في آلات العامل ومهاتها على حاجة تلك العامل ولذلك يجوز الحجز منفرداً على الآلات والمعدات غير المستعملة وعلى المهات والمزدخرات التي تريد على حاجة العامل زيادة ظاهرة .

وقد جاء في الفقرة القانونية الجاري سرحها قوله :

« على شريطة ان تكون البناية المتشتملة على هذه الآلات معدة بصورة خصوصية لايواء الآلات والادوات التي هي فيها ، اي انه يشترط في اعتبار هذه الاشياء عقارات بالتخصيص ان يكون البناء الذي توجد فيه قد اعد خصيصاً للاستثمار الصناعي كالابنية المتخذة معامل للنزل او النسيج وغيرها ومصانع ادوات البناء واشباهاها—فان جميع الآلات والادوات الضرورية لاستغلال هذه العامل تمد عقارات .

اما الآلات والادوات التي يستثمرها اصحابها في ابنية هي ملك الغير فلا تمد عقارات : كما لو استأجر صاحب مطبعة داراً وضع فيها ادوات الطباعة لتشغيلها فيها ، فان هذه الادوات تبقى منقولة لعدم اعداد البناء من قبل صاحبها خصيصاً لاستغلالها واستغلالها فيه .

الفائدة من اعتبار بعض الأشياء المنقولة عقارات :

لا يخفى ان المغارات بالنظر الى الغاية المدة لها هي في الاصل من الاشياء المنقولة بطبيعتها وما منحها القانون الصفة العقارية واعتبرها عقارات بالتخصيص الاحتمالي تكون مرتبطة بالعقار متممة له . والمشتري في اعتباره اياها كذلك اراد مجانبه الاضرار التي قد تنشأ في بعض الحالات فيما لو بقيت تلك الاشياء منقولة . واظهر هذه الحالات حالة الحجز فان لقاء الحجز مستقلاً على آلات الحراثة او حيوانات الزراعة او على اي شيء آخر من الاشياء المدة للاستثمار الزراعي في ارض او للاستثمار الصناعي في معمل يجعل صاحب الارض او صاحب المعمل عاجزاً عن استغلال عقاره واستثماره . فدفأً لئلا هذا الضرر يلحق منع الشارع انفصال الاشياء اللاحقة بالمغارات والمخصصة لاستثمارها عن المغارات المرتبطة بها وذلك بان افقدها صفتها المنقولة واعتبرها في جملة العقارات حكماً كيلا يتسنى لقاء الحجز على هذه المنقولات مستقلة عن المغارات المتعلقة بها .

وعدا عن الفائدة في حالة الحجز فان اعتبار بعض الاشياء عقارات بالتخصيص يأتي بنتائج اخرى لا تقل اهمية عن عدم جواز الحجز على تلك الاشياء منفردة وذلك :

١ - اذا بيع العقار فان البيع يشمل الاشياء المدة لاستثماره وخدمته اذا لم يكن هناك اتفاق صريح عليها .

٢ - واذا قسم عقار تكون الاشياء المخصصة له والمدة لاستثماره تابعة له بدون حاجة الى التصريح بها في سك المقاسمة .

واذا اوصى صاحب عقار بعقار فان الوصية تتناول الاشياء المدة لمنفعة المقاد الموصى به واستثماره .

واذا التي حجز تمفني على ارض زراعية فان الحيوانات المتصلة بتلك الارض والمدة لخدمتها واستثمارها تحجز بذات الوقت وتمتد مشمولة بمن العقار ولو لم تذكر بمحضر الحجز ، وبدون حاجة الى التصريح بالحيوانات التي لا يستغنى عنها لاستثمار الارض .

وإذا باع صاحب مفضل مـدخرات وآلات مصله من جهة وبناء المـعمل من جهة أخرى بمـقدين لمـشتر واحد وفي يوم واحد وثابر المشتري على تشـغيل المـعمل واستـئـلاه فان المـدخرات والآلات لا تفقد صفتها المقارية اذا ظل المشتري مستمرّاً على استخدامها في استئـثار المـعمل . وفي هذه الحال اذا التي حجز على تلك الآلات والمـدخرات فان الحـجز يتناول بذات الوقت بناء المـعمل . لان بيع المـدخرات والآلات بقـد مفرد عن بيع البناء لا يفـقدها صفة التخصيص ولا يحـلها منفصلة عن البناء الموجودة فيه والمـحصنة لاستئـثاره .

اثاث الاماكن التجارية والصناعية :

وقد استتثت المادة (٣) من القرار ٣٣٣٩ اثاث الاماكن واليوت المـعدة للاستغلال التجاري فـذتها منقولات بقولها :

« اما اثاث الفنادق واليوت المفروشة وموجودات الملاهي (الكازينوات) ومحلات التجارة فلا يجوز ان تعتبر كمـقارات » .

اي ان الاشياء المنقولة التي توجد في هذه الاماكن من اثاث وغيره مما يستعمل ويستـخدم في استئـثارها لا تمد عقارات بالتخصيص وان كانت وذات المقار للمالك واحد ومـخصصة لاستغلال المقار وخدمته .

على ان اجتهاد القضاء الفرنسي ادى الى اعتبار الاشياء المذكورة في جملة المقارات الحـكـمية المـدة للاستئـثار التجاري والصناعي قياساً على الاشياء المـحصنة للاستئـثار الزراعي وآلات المـعامل واجـزئـتها بدون ان يرد نص على اعتبارها كذلك في قانونهم المدني .

والذي يرى ان القانون المدني الفرنسي لم يـهـمل ذكر هذه الاشياء الضرورية لاستئـثار الفنادق واما كن الـهـو وغيرها مما يـمد من المحلات التجارية والصناعية في عـداد المقارات الـا لـمـدم وجود رابطة حـقيقـية بين الاشياء المذكورة وبين المقارات التي توجد فيها

لان الشيء النقول انما يمد عقاراً بطريق المجاز عند ما تكون بين الاثنين رابطة حقيقية تجعل تفريق احدهما عن الآخر ضاراً بمصلحة مالكهما . وعدم وجود هذه الرابطة هو الذي جعل المشرع عندنا — فيما يظهر — ان يستثنى تلك الاشياء بصراحة المادة القانونية مناً لاعتبارها في عداد المقارات بطريق القياس على الاشياء المعدة للاستثمار الصناعي .

الاشياء المرتبطة بالارض بصفة دائمة :

وجاء في الفقرة الاخيرة من المادة (٣) من القرار ٣٣٣٩ قوله :

ومن الاشياء المتبعة كمقارات ايضاً :

الاشياء المتبعة بالارض بصفة دائمة .

اي انها تدعقارات بذاتها لا بالتخصيص . ويصدق هذا النص على طواحين الماء والهواء الموضوعة على الاعمدة وامثال ذلك من النقولات التي تثبت في الارض وتستقر . كما انه يصدق على الآلات المائية والمنشآت الثابتة في الارض والموضوعة على قوائم او بطريق البناء . وتبقى ممدودة كذلك ما دامت مستقرة .

على ان القانون المدني الفرنسي قد ادخل في عداد ذلك الابواب والشبايك والمرايا والرسوم الثابتة في الجدران والتي تؤلف جزءاً من زينة المقار وكذلك التماثيل الموضوعة في زوايا خاصة في المقار وغيرها من الاشياء التي اطلق عليها القانون المذكور اسم « الاشياء الثابتة في المقار بمستقر دائم » واعتبرها من غير النقولات حكماً .

ولكن لما كان نص الفقرة القانونية الجاري شرحها قاصراً عندنا على الاشياء المتبعة بالارض بصفة دائمة فان الابواب والشبايك والمرايا الثابتة في الجدران وامثالها من الاشياء غير الثابتة في الارض مباشرة لا يمكننا اعتبارها من الاشياء المقصودة في هذه المادة ، بل هي من الاجهزة الداخلة في البناء والمعدة لانماه والتي تدعقارات بذاتها كما جاء في الفقرة الاخيرة من المادة الثانية المار ذكرها .

وكذلك التآيل الموضوعية في زوايا خاصة في المقار فلا يمكن اعتبارها عقارات الا اذا كانت مثبتة في المقار بصورة لا يمكن مها نقلها الى محل آخر بدون ضرر اوتلف.

العقارات المنوية (المادة ٤) :

هي الحقوق والتأمينات والارتفاقات المينة .

وكذلك الدعاوى المتامة في المدلية على المقارات الذاتية .

اي الحقوق المترتبة على عقارات ثابتة والمعروفة في القانون المدني الفرنسي باسم « الاموال القارية بالنسبة الى الشيء المتعلقة به » او المقارات غير المادية . وهذه الحقوق على قسمين : اصلية ، وتبية .

فالصلية هي الحقوق المينة التي تقوم بذاتها تكون جارية على عقارات كحق الانتفاع وحقوق الارتفاق وحق السطحية والاجارة الطويلة وغيرها من الارتفاقات .
والتبية — هي الحقوق المينة التي لا يتصور وجودها بدون حق آخر اصلي تتعلق به وتكون تابعة له كالحق الموضوع على المقار لتأمين ضمان حق دين (كالرهن العقاري ورهن الجبازة) .

والحقوق المينة بقسمها — اي الارتفاقات والتأمينات — تعد جميعها عقارات منوية .

ويرى من اطلاق المادة الجاري شرحها ان نظام الملكية القارية اعتبر حق الملك الذي هو حق عيني بل اهم الحقوق المينة في جملة الحقوق المنوية على المقارات خلافاً للقانون المدني الفرنسي الذي يعد هذا الحق مادياً باعتبار انه يمزج بين حق الملك وبين الشيء الذي هو موضوعه .

اما الدينون فليست كذلك لان حق الدائن موضوعه اجبار المدين على عمل شيء او الامتناع عن عمل او على اعطاء شيء ما . وعليه ، فاذا كان موضوع الدين امتناع عن عمل او قيام بعمل عد التصد من المتقولات . لان الذي تعهد المدين بوفائه لم يكن

ذات الشيء بل عملاً . وهذا لا يصح عقلاً ادخاله في عداد العقارات . بل يبد دائماً حقاً منقولاً وان كان متعلقاً بقار ثابت ؛ لان محل التمسك لم يكن سوى محل من الاعمال . وفي حالة عدم الوفاء بالتمسك يستحيل هذا العمل الى اداء تويض مالي وهذا ايضاً من المنقولات .

وملاحظ ان المشرع باعتباره الحقوق النية المتعلقة بالعقارات في مجلة العقارات واطلاقه عليها اسم « العقارات المنوبة » ان يتوصل الى ضم الاشياء المنوبة التي هي ليست ثابتة ولا منقولة تحت تقسيم المال الى ثابت ومنقول ، فنظر الى الاشياء من حيث طبيعتها وجعل صفة ما يتعلق بها من ذات طبيعتها توصلاً لاعتبارها من الاموال الثابتة او المنقولة . ثم اعتبر جميع الاشياء غير المادية في ضمن الاموال الثابتة عند ما تكون مخصصة باموال ثابتة . كما انه جعل تلك الاشياء في عداد الاموال المنقولة حينما تخصص باموال منقولة . فبجمل كل شيء غير مادي تخصص لاموال ثابتة عقاراً وكل شيء غير مادي تخصص لمنقول منقولاً . وهكذا اعتبر حق الانتفاع باستغلال العقار الثابت مالاً ثابتاً اي عقاراً . كما اعتبر غيره من الحقوق المنوبة (كحق الارتفاق وحق الرهن وغيرهما من الحقوق والتأمينات والارتفاقات من الاموال الثابتة اي العقارات مثلاً اعتبر العقارات الجارية عليها تلك الحقوق) .

واما الدعاوى القائمة في المدلية على عقارات ذاتية فيراد بها الاجراآت المترتبة على استرداد العقارات المادية الثابتة والتي هي حق للمدعين ذوي الشأن ان يجبروا خصومهم على التول امام المحكمة ليسمعوا الحكم عليهم برد العين لالملكها . وتمتد هذه الاجراآت من الحقوق الثابتة اسوة بالعين الثابتة اذ ان طلب الحكم باسترداد الشيء هو طلب الشيء نفسه . والاجراآت المذكورة على نوعين :

نوع يسمى : « دعاوى عينية غير منقولة » وهو الاجراآت التي يرمي صاحبها الى تأييد حقوق عينية غير منقولة (كدعوى الاستحقاق التي يقيمها المالك على شخص المتصرف بقاره) .

ونوع يسمى : « دعاوى مختلطة غير منقولة » وهو الاجراءات التي تؤدي الى استرداد مال غير منقول (كدعوى فسخ البيع التي يقيمها البائع على المشتري بسبب عدم ادائه الثمن المعين ، او الادعاء بطلان الفراغ عن مال غير منقول بسبب قصر الشخص الفارغ) . وسيت « مختلطة » لانها ليست دعاوى عينية وانما تؤدي بالنتيجة الى ابطال نقل الملكية الذي تم سابقاً .

المقارنات بتقرير ماليتها — وهناك نوع آخر من المقارنات يسمى « الاموال غير المنقولة بتصریح ماليتها » نصت عليه بعض القوانين الفرنسية الخاصة ويتضمن اعتبار بعض الاموال المنقولة غير المادية من حيث موضوعها اموالاً غير منقولة اذا شاء اصحابها ذلك وصرحوا به . ولا يتناول هذا النوع الا اسم البنك الفرنسي وسندات الدفاع الوطني وسندات السكك الحديدية ذات النفع العام اذ يجوز لحاملي هذه الاسهم ان يجبروا عليها معاملة رهن حيازة يشبه التأمين القاري ، وذلك بان يجلبوا سهامهم عقارية بتقرير منهم في سجلات المصرف . ولا تزول الصفة العقارية عنها الا باقرار منهم يخالفوا فيه اقرارهم الاول .

اما عندنا فلا يوجد شيء من ذلك اذ ان السندات بانواعها والاسهم جميعها تعد من المنقولات وليس من قانون يميز اعتبارها كمقارنات بتقرير ماليتها . ومن المقارنة بين نظام الملكية العقارية وبين المجلة في التمييز بين العقار والمنقول نجد ان المشرع قد ادخل بعض المنقولات في عداد المقارنات الثابتة بالنسبة الى الفائدة المتوخاة من تلك المنقولات في حين ان المجلة نظرت الى اصل المالية في المنقول وغير المنقول فهدت ما كان ثابتاً في الارض مستقراً عليها عقاراً بقطع النظر عن اي اعتبار آخر ، وما كان منفرداً عنها منقولاً تجري عليه احكام المنقول اينا وجد وحيثما كان . فاعتبار المجلة اذ لم تغير المنقول حقيقي ، واعتبار نظام الملكية العقارية لبعض الاشياء المنقولة في مجلة المقارنات اعتبار حكمي لما يكون في بعض الاحيان بين هذه الاشياء وبين المقارنات النابتة من الارتباط والملاقة .

التمييز بين مختلف العقارات

نوطنة

يبدو للمطالع من التدقيق في مواد القرار ذي الرقم ٣٣٣٣٩ ان المشرع اراد بوضعه نظام الملكية المقاربة والحيوي المبنية غير النقولة تنظيم الشؤون المقاربة بقواعد تقوم مقام آلة قضائية حديثة الهد تستقي مع ذلك احكامها من الحقوق القديمة ضمن دائرة امكان تأليفها مع حاجة السجل العقاري ورغبة التحسين في استثمار الاراضي .

ولما كان بلوغ هذه الغاية لا بد له من ادخال بعض التغيير على تقسيم انواع غير المنقول فقد تقرر في النظام المنو به بعض القواعد المطلقة بالتمييز بين مختلف المقارات ووصفها الحقوق والحقوق الناشئة عنها مع المحافظة على الصيغة المكانية الخاصة بها . وجعل تصنيفها على صورة ايسر مما كانت عليه من قبل وذلك بتصنيف انواع الاراضي بالنظر الى المميزات الخاصة بها . باعتبار ان هذا الاسلوب اكثر ملائمة للغاية المدة لها هذه المقارات كما انه يساعد على ادخال الحق الاسامي (الملكية ، التصرف ، الاستعمال ، التمتع) في عداد الحقوق المبنية التي يمكن ان تكون موضوعاً له . كانت الاراضي بمقتضى القانون العثماني على خمسة اقسام :

- ١ — الاراضي المملوكة .
- ٢ — الاراضي الاميرية .
- ٣ — الاراضي الموقوفة التي من قبيل التخصيصات .
- ٤ — الاراضي المتروكة .
- ٥ — الاراضي الموات .

فعدل نظام الملكية العقارية — في فصله الثاني — هذا التقسيم بأن أطلق على الأراضي اسم : عقارات ، (باعتبار أن الأرض وما عليها من ابنية واغراس بحكم العقار الواحد) واغفل ذكر الأراضي الموقوفة كقسم مستقل من العقارات بل اعتبر هذا النوع من الأراضي داخلاً في قسم الأراضي الاميرية وعد حقوق الوقف عليها من الحقوق البنية الجارية على رقة الأرض التي هي اميرية . واعتبر الأراضي المتروكة على قسمين : احدهما اسماء « عقارات متروكة مرفقة » والآخر اسماء « عقارات متروكة محمية » وبذلك جعل العقارات على خمسة انواع :

١ — العقارات الملك .

٢ — العقارات الاميرية .

٣ — العقارات المتروكة المرفقة .

٤ — العقارات المتروكة المحمية .

٥ — العقارات الحالية المباحة (الموات) .

ونحن نشعر في ايضاح كل نوع من هذه العقارات بحسب الترتيب الوارد في النظام الجديد الذي اصبحت احكامه مرعية في جميع اراضي البلاد المشمولة بالانتداب الفرنسي وناسخة جميع القوانين والقرارات والانظمة السابقة له والمتعلقة في جميع المواد التي هي موضوعة (راجع المادة ٢٧٠ من القرار ٣٣٣٩) .

العقارات الملك

لا يخفى ان كل عقار يكون فيه لأحد حق الملك التام يسمى ملكاً .
وقد عرفت المادة (٥) من القرار ٣٣٣٩ المقارات الملك بقولها :

« المقارات الملك هي العقارات الكائنة داخل مناطق الاماكن
المدينة كما هي - اي المناطق - محددة تحديداً ادارياً والقابلة للملكية
المطلقة ».

« ويستثنى من ذلك المقارات القائمة على اراضي حكومة جبل لبنان
السابقة المستقلة . فانها تبقى خاضعة لاحكام المرف والموائد المحلية » .
وقد كانت المقارات المملوكة معروفة بقانون الاراضي القديم بها الحال التي يتصرف
بها على وجه الملكية . وهي على اربعة انواع :

- ١ - المرسات التي هي في داخل القرى والقصبات وما لا يتجاوز نصف الدونم
على الاكثر من الحال التي في جوانبها مما يشتر تمامه للسكنى .
- ٢ - الاراضي التي افرزت من الاراضي الاميرية وملكنت - بناء على المسوغ
الشرعي (١) - تملكاً صحيحاً على ان يتصرف فيها بوجود انواع الملكية .

(١) المسوغات الشرعية اي الحالات التي يجوز فيها بيع الاراضي الاميرية وتمليكها
وهي ان تكون الدولة مديونة وليس لديها من النقد والمال المنقول الزائد عن حاجتها
ما يكفي لوفاء دينها وان يكون ذلك الدين مما لا يمكن تأجيله . او ان يكون ريع الارض

- ٣ — الاراضي المشترية ؛ وهي التي وزعت على الفاتحين وملكت لهم (١) .
٤ — الاراضي الحراجية ؛ وهي التي تركت في ايدي اهلها الاصليين من غير الملة الفاتحة وارقروا عليها (٢) .
وهذه الاراضي — كما هو معلوم — مسجلة على مالكيها في دوائر التملك بصورة لا تقبل التعليل بالنظر الى التعامل الذي مرت عليه السنين والاجيال سواء ما كان منها في داخل القرى والقصبات او في خارجها .
-

لا ينبغي بنفقاتها ويخشى ان يترتب على الحكومة ضرر مادي من بقاء تلك الارض في عهدها او ان يكون الثمن المدفوع بدلاً للارض بادل ضعى قيمتها الحقيقية .
وقد اصبح بيع الاراضي الاميرية وتمليكها تاباً لاحكام القرار ٢٧٥ الذي اتى بمادته (٨٥) جميع الاحكام المخالفة له .

(١) والاراضي المشترية بحسب وصولها الى مالكيها وتعارف الناس عليها ثلاثة اقسام :

« ١ » الاراضي التي اسلم واستسلم اصحابها طوعاً قبل الفتح الاسلامي وترك في ايديهم وارقروا عليها .

« ٢ » الاراضي التي اخذت عنوة او صلحاً وقسمت بين الفزاة والفاتحين وملكت اليهم .

« ٣ » الاراضي التي اخذت عنوة او صلحاً حين الفتح وقسمت على غير الفاتحين من المسلمين .

(٢) والاراضي الحراجية بحسب منشأ قسبان :

١ — اراضي البلاد التي فتحت عنوة او صلحاً واقيت في ايدي مالكيها الاصليين من غير المسلمين .

٢ — اراضي البلاد التي تفرق سكانها عند الفتح او بعده وجيء بآخرين من غير المسلمين واسكنوا فيها وملكوها .

ولكن المشرع رغبة منه في تحسين استثمار الاراضي قرر في النظام الجديد للملكية العقارية حصر المقارات المملوكة ضمن نطاق يساعد على ادخال معظم اقسامها القابلة للاستثمار تحت سلطة الاحكام القانونية المتبعة بحق الاراضي الاميرية . باعتبار ان هذه الاحكام اصلح لتأمين استثمار الاراضي واستغلالها . فاشتراط اعتبار المقار ملكاً واهلاً لان يكون موضعاً لحق الملكية :

١ - ان يكون المقار في داخل مناطق الاماكن المأهولة الميمنة والمحددة تحديداً ادارياً .

٢ - ان يكون قابلاً للملكية المطلقة .

وبذلك اخرج في الشرط الاول جميع المقارات الكائنة في خارج مناطق العمران المحدد بمعرفة السلطات الادارية من عداد المقارات الملك . ولا يخفى انه يوجد بين هذه المقارات كثير من المقارات المملوكة والمسجلة على مالكيها . فهذه اصبحت بحكم صراحة المادة القانونية في عداد الاراضي الاميرية ولها حكمها .

اما الاراضي الاميرية الكائنة في داخل مناطق الاماكن المذكورة فتبقى بمقتضى هذا التعريف على حالها لعدم توفر الشرط الثاني فيها ، اي لعدم قابليتها للملكية المطلقة .

ويستفاد من قوله الاماكن المحددة تحديداً ادارياً ، ان المقارات المملوكة والكائنة في خارج الاماكن المأهولة التي لم تتعين حدودها العمرانية بمعرفة السلطات الادارية تبقى في عداد المقارات الملك الى ان يجري التحديد في الاماكن التي توجد فيها . وفي الشرط الثاني ، اخرج جميع المقارات الموقوفة والاميرية الجارية بتصرف الاشخاص ، والاميرية التي عليها حق لوقف والاراضي المتروكة بقسميها سواء كانت في داخل مناطق العمران او في خارجها والاراضي الموات .

وقابلة المقار للملكية المطلقة هي ان يكون صاحبه مالكاً له بحق الملك التام اي ملك المين ذاتاً ومنفعة بحيث يجوز له ان يتصرف فيه باتوان التصرفات الشرعية سواء كان هذا التصرف وارداً على المقار نفسه كأن يبيعه او يهبه او يقفه او يوصي به ؛ او كان

وارداً على منفته كأن يؤجره أو يبيعه أو يرهنه أو يوصي بمنفته .
ومن خصائص العقار الملك ان ينتقل الى ورثة مالكة الشرعين . واذا توفي صاحبه بدون وارث ينتقل الى الدولة ويدخل في عداد املاكها الخاصة (١) .

الحراج

كان الحراج يطرح على اراضي البلاد المفتوحة اذا كانت تلك الاراضي تسقى من ماء الحراج كبناء الانهر والجداول التي شقها غير الرب .
اما اذا كانت تسقى من ماء الشرب المطر والينابيع والانهار والآبار بدون آلة رافعة فيرتب على اهله عشر الحراج منها . واذا احتيج في سقيها الى آلة رافعة ف نصف عشر الحراج منها .

وسواء اكانت تسقى من ماء الحراج او من ماء العشر تسمى « خراجية » .
والاراضي الخراجية هي التي رتب عليها الحراج وهو مقدار يؤخذ من ملك الارض بجانب الحكومة في نظير قيامها بالصالح العمومية للاهالي . الا انه غير مقيد بمقدار معين بل تقدره الحكومة بقدر ما تتحمله الارض مع مراعاة مصلحة الملاك .
والحراج على قسمين :

١ — خراج الرؤوس ؛ وهو ما يستوفى من كل شخص بشكل ضريبة شخصية ويقابله اليوم ضريبة بدل الطريق التي تستوفى من الجميع الا ما استثناء القانون .

٢ — وخراج الاراضى ؛ وهو ما يؤخذ عن الاراضي اي ضريبة العقار او الحصة التي تؤخذ من المحصول . ولذلك كان هذا الحراج على قسمين :

احدها خراج موظف على الارض وهو قد مدين من النقود يدفعه الملاك لجهة الحكومة . ويختلف باختلاف جودة الارض .

والثاني ؛ خراج مقاسمة وهو مقدار معين يؤخذ من محصول الارض بالنظر الى تحملها .

والفرق بين هذين التسمين هو ان خراج المقاسمة يستوفى كلما زرعت الارض المرتب عليها ، لانه يتعلق بالمحصول . فكلما ادرك المحصول ترتب عليه الخراج بأخذ حصة منه .

واما الخراج الموظف فلا تكلف به الارض التابعة له الا مرة واحدة في السنة وان كانت تلك الارض بما يزرع مرتين او اكثر في السنة .

ويعتلف الخراج الموظف عن خراج المقاسمة من وجه آخر هو :

ان الاراضي التابعة للخراج الموظف يكلف اصحابها بأداء الخراج عنها وان لم تزرع بلا عند . لان هذا الخراج يتعلق بالثمة .

اما خراج المقاسمة فلا يستوفى الا اذا زرعت الارض وادرك محصولها .

ولا يجوز تبديل الخراج الموظف بخراج المقاسمة ولا العكس . لان ذلك يستلزم نقض العهد . كما انه لا يجوز استيفاء الخراجين معاً من ارض واحدة .

والخراج لا يسقط عن الارض الخراجية فيما اذا وقفها صاحبها لجهة من الجهات . وقد ذكر المؤرخون ان الخراج بقسميه اقدم انواع الضرائب الارضية فكان يجبي قبل الاسلام في سورية والعراق وغيرها من الممالك . ولما ان ظهر الاسلام وافتتح المسلمون بلاد الشام ومصر والعراق وغيرها ابقوا هذا الخراج كما كان .

وفي عهد الروم كان الخراج يستوفى على طريقة المقاسمة ؛ كما ان الفرس اخذوا بهذه الطريقة مدة ثم حولوه الى خراج مقطوع . ولما استولى المسلمون على الشام وفارس ابقوه على ما كان عليه .

وفي زمن خلافة عمر بن الخطاب رضي الله عنه جرى مسح ارض السواد (الارض الكائنة بين دجلة والفرات) وطرح عليها خراج مقطوع . وظلت الحال كذلك الى عهد الخليفة المنصور حيث اضطرت الحكومة الى تعديل امر الخراج فاخترت طريقة

المقاسمة بسبب تدني اسعار المحاصيل في ذلك الحين الى درجة اضحى معها الزراع عاجزين عن اداء الحراج الموظف .

الاراضي العقريّة

وفي المراق نوع من الاراضي المملوكة يسمى «الاراضي العقريّة» وهذه الاراضي كانت في الاصل خراجية خاضعة لحراج المقاسمة غير انه بالنظر الى عجز اصحابها عن فلتها وزرعها احالتها الدولة على مزارعين غيرهم يزرعونها ويؤدون للخرقة حصة الحراج والى مالكيها حصة مينة تتراوح بين الاربعة والخمسة في المائة من محاصيلها .

والدولة انما عمدت الى تشييل هذه الاراضي على الوجه المبين اعلاه بالاستناد الى حقها في احالة الاراضي التي يتوفى اصحابها ويتركون ورثة سفاراً لا يقدرون على استئلالها او التي يسجز اصحابها عن زرعها الى مزارعين يزرعونها او الى مستأجرين يستثمرونها او انها تبقيها وتستوفي حصة الحراج عنها من الحصة المائدة لاصحابها او من محصولها او من بدل ايجارها او من ثمنها كما هو مقتضى العرف الشرعي .

وسميت الاراضي التي من هذا القبيل «عقريّة» اخذاً من المعنى اللغوي لان المقر يأتي بمعنى المرأة الموطوءة بشبهة وذلك للمشاكله بينها بالنظر الى ان هذه الاراضي هي في الاصل خراجية مملوكة انتزعت من ايدي اصحابها بسبب مشتبّه بمشروعته وعجزهم عن استردادها من الدولة التي استأثرت باستئلالها وجبايتها فاستأضوا عنها بجزء يسير يأخذونه من محصولها . ولما كان حق اصحابها في استيفاء هذا الجزء مما يباع ويورث وتجري فيه جميع احكام الملك بينا هو شبه حق عد من قيل المرأة الموطوءة بشبهة للمشاكله بينها .

اما المزارعون الذين احييت اليهم هذه الاراضي فهم بمثابة مستأجرين لان رقبته لا تزال ملكاً لاصحابها . ولذلك حينما استست معاملات التملك في بغداد احييت الاراضي المذكورة على طالبيها بالطاير واعطيت لهم بها سندات خاقانية وطبقت عليها

احكام الاراضي الاميرية في امر التصرف والفراغ والانتقال .
اما مالكو رقة هذه الاراضي فقد اعطيت لهم اسناد تملك بالرقبة وما زالت تجري
على الرقة معاملة الملك المطلق . وبذلك اصبح للاراضي القرية نوعان من الاسناد :
احدهما في ايدي متصرفيها ، والآخر في ايدي مالكيها الاصليين اصحاب القرى .
وفي بلادنا كانت حالة بعض اصحاب الاراضي الاميرية مشابهة للاراضي القرية
من حيث تعدد الاسناد للارض الواحدة . فقد كانت الاشجار المخروسة والابنية المنشآت
بارض اميرية يعطى بها سند تملك للفارس او الباني فضلاً عن سند التصرف بالارض .
وظلت الحال كذلك الى ان صدر قانون التصرف بالاموال غير المنقولة فاصبح البناء
والشجر بموجب القانون المذكور تابعين في الحكم للارض القائمين عليها . ثم تأيد
هذا المبدأ بنظام الملكية المقاربية التي تقرر فيه اعتبار الارض وما عليها من غراس
وابنية بحكم المقار الواحد وربطها بسند واحد . كما اعتبرت حقوق الغير المحملة
على الارض كحق الوقف وحق السطحية حقوقاً عينية على الارض وتقرر بموجب
المادة (٢٧٠) من النظام المتوهم به الناء قانون التصرف بالاموال غير المنقولة .

العقارات الاميرية

عرفت المادة (٦) من القرار ٣٣٣٩ المقارات الاميرية بقولها :

« المقارات الاميرية ؛ هي المقارات التي تكون رقبته للدولة ويجوز ان يجري عليها حق تصرف ».

وقد كان قانون الاراضي القديم يعرف الاراضي الاميرية بأنها :

« الحال التي رقبته لبيت المال ويجري امر احالتها وتفويضها من قبل الدولة من حقول ومروج ومراعي ومشاتي ومحاطب وامثالها ».

ومن القارنة بين التعريفين يرى ان المشرع باطلاقه لفظه « المقارات » على الاراضي الاميرية قد اراد التسميم للارض وما عليها من بناء واغراس . لان حكم التعريف القديم كان قاصراً على الارض دون الابنية التي تشيد فوقها او الاغراس التي تنرس فيها بالنظر الى انه كان من مقتضى المادة (٣) من قانون الاراضي ان لا يجوز للتصرفين بالاراضي الاميرية انشاء الابنية او غرس الاشجار فوق اراضيهم الا بأذن من مأمور التمليك على ان تكون الابنية او الاغراس ملكاً للباني والغراس ويحطى بها سند تمليك على حدة . وظلت الحال كذلك الى ان صدر قانون التصرف بالاموال غير المنقولة المؤرخ في ٣٠ اذار سنة ١٣٢٩ رومية فتوسعت بموجب المادة الخامسة منه حقوق التصرف بالاراضي الاميرية والموقوفة وفقاً غير صحيح التي يتصرف بها الاشخاص الحقيقيون والحكميون توسعاً يتد به واصبحت من ذلك الحين جميع الابنية

والاغراس والمشتلات وما يتفرع عنها التي تشيد او تفرس في الاراضي الاميرية او الموقوفة تابعة لحكم الاراضي في امر التصرف والانتقال .
وتقرر بالمادة المذكورة ايضاً ان الاراضي التي يراد استعمالها بصورة لا يحل منها العسكر أن تشغل جميعا بالبناء او الفراس تخصص لها مقاطعة سنوية اي يستوفى عنها رسم سنوي مقطوع . وهكذا اصبحت الاراضي الاميرية مع مشتلاتها تعتبر عقاراً واحداً . وهو ما اقره المشترع في المادة (٦) الجاري شرحها بالمادة (١٦) من نظام الملكية العقارية التي تحول صاحب التصرف في الارض ان يفرس فيها ماشاء من الاغراس ويقي ما شاء من الابنية . . . الخ واستغنى عن قانون التصرف بالاموال غير المنقولة الآتية ذكره والذي اصبحت لاحقاً بصراحة المادة (٢٧٠) المللة من النظام المذكور وبطل بالغائه تخصيص المقاطعة السنوية عن الاراضي التي يستعملها اصحابها بصورة لا يحل فيها الشر .

منشأ الاراضي الاميرية

يحتل في انتقال الاراضي الاميرية الى الدولة خمسة وجوه :

- ١ — ان تكون الاراضي مما تزح عنها اصحابها من غير المسلمين حين الفتح وجيء بغيرهم من غير المسلمين ايضاً فاسكنوا فيها من دون ان توزع عليهم وتقسّم بينهم . وانما حفظت رقبته لبيت المال .
- ٢ — ان تكون الاراضي التي انتقلت الى بيت المال في وقت من الاوقات ولا تملك كيفية انتقالها .
- ٣ — ان تكون الاراضي مملوكة في الاصل ثم ضبطت لبيت المال . بسبب عدم معرفة مالكيها الاصلي ، وعدم وجود مالك لها في الحال الحاضر .
- ٤ — ان تكون الاراضي مملوكة في الاصل ثم مات اصحابها بلا وارث ولا دين فانتقلت الى بيت المال .
- ٥ — ان تكون الارض مواتاً ثم احييت بأذن الدولة على ان تكون رقبته لبيت المال .

هذا وان اعطاء حق التصرف لبعض الناس بالاراضي الاميرية مع بقاء رقبة الارض للدولة على الوجه المبين في قانون الاراضي والذي اقره المشرع ب المادة (٦) من القرار ٣٣٣٩ لم يكن منحصراً بالحكومات الاسلامية بل هو قديم لدى معظم الامم .
فقد كان الممل جاريّاً على هذا الوجه في الشام والعراق قبل الاسلام ، ولما جاء الاسلام اقره ووضع له بعض القيود والضوابط التي اكمل بها نواقصه .
وفي عهد العثمانيين قام هؤلاء بإصلاح حق التصرف وافرأغه بقالب يلائم الحاجة الزمنية . ولا يزال بعض الاحكام التي تقررّت في عهدهم بشأن الاراضي الاميرية مرعياً حتى الآن .

وكان الناس قديماً يعدون الاراضي ملكاً للملوك والحكام المسيطرين فلا يحق للاهالي سوى الانتفاع بها واستفادة محاصيلها على ان يؤدوا للحكومة حصّة من منافعها . ومن هؤلاء امّا التتر والجرمن . فقد كانت هاتك الامتان لا يميزان تملك الاراضي لتير الامراء والزعماء .

وكانت ملكية الاراضي عند الرومان القدماء تستند الى حق الفتح فتعد الاراضي المفتوحة ملكاً للدولة . ولما ان توسعت فوحاتهم اجازوا تملك الاراضي الزراعية الى الاهلين في مقابل بدل معين . وشرعت حكومتهم تمنح جانباً من الاراضي المفتوحة الى الشيوخ والقواد الذين ابلوا بلاء حسناً في الحروب والفزوات .
اما المسلمون فقد كانوا — على ما هو ثابت بالتاريخ — اذا فتحوا مملكة صلحاً عملوا بشروط الصلح .

فان كانت هذه الشروط تقضي بإبقاء الارض في ايدي اصحابها من غير المسلمين اقيمت في ايديهم وطرح عليها الحراج .

واذا فتحوا مملكة عنوة عدت اراضيها من الغنائم واخذ خمسها ليت المال . والباقي اما انه يقسم على الفاتحين ويطرح عليه المشر وتسمى « عشرة » ، واما ان يترك بايدي اصحابه من غير المسلمين ويطرح عليه الحراج ويسمى « اراضي خراجية » . وهذان النوعان هما من الاراضي المملوكة .

واذا كان اصحاب الاراضي من غير المسلمين قد تزحوا عن اراضيهم حين الفتح او بعده فاما ان يؤتى بغيرهم من المسلمين وتوزع عليهم الاراضي الشاغرة ويطرح عليها الحراج وتمد حينئذ خراجية ايضاً . واما انها لا توزع على احد بل تحفظ رقبته لبنت المال وتعتبر اميرية وتسمى « اراضي الحوز » او « اراضي المملكة » ويكون امر التصرف بها واتباعها تابعين للمقررات والاوامر التي تصدرها الحكومة بحسب ما يترامى لها من النفع والمصلحة للخزينة .

وفي زمن الدولة المملوكية عد القسم الاعظم من الاراضي المفتوحة ملكاً للدولة كما كانت الحال في صدر الاسلام واجيل امر زراعتها واستغلالها على المزارعين مع بقاء رقبته لبنت المال .

الفرق بين الاراضي الاميرية والاراضي المملوكية

يتضح للمتأمل في نظام الملكية المقاربية ان انشترع قد اراد بوضعه احكاماً جديدة للعقارات افراخ التشريع المقارى بشكل ابسط مما كان عليه في السابق . فجعل الاراضي الاميرية ماثلة في الحكم للاراضي المملوكية لا تختلف عنها في شيء الا من بعض الوجوه التي رأى ان لا مندوحة فيها عن ابقاء التمييز بين النوعين بنية الوصول الى تحقيق الاغراض الاقتصادية في البلاد وتأمين استثمار الاراضي الاميرية على الوجه المطلوب والمحافظة على حقوق خزينة الدولة :

فقد جاء في المادة (١١) من النظام المذكور ان لصاحب العقار الملك حق استعمال عقاره والتمتع والتصرف به ضمن حدود القوانين والقرارات والانظمة .

وفي المادة (١٤) منه : ان التصرف بالاراضي الاميرية يستطيع استعمال ارضه والتمتع والتصرف فيها ضمن حدود القوانين والقرارات والانظمة (وضمن الشروط المينة في احكام هذا القرار) .

ونحن اذا دققنا النظر في الاحكام المدرجة في القرار المذكور يمكننا تلخيص تلك الشروط بما يلي :

١ — يحق لصاحب المقار الملك ان يقصرف بجميع ما فوق ارضه وما تحنها .
فيجوز له ان يخرس فيها ما شاء من الاغراس وان يبني ما شاء من الابنية وان يجري
فيها من الحفرات الى ابي عمق شاء وان يستخرج من هذه الحفرات كل ما يمكن
ان ينتج (دون استثناء شيء من المنتجات المستخرجة) ضمن التقييدات الناتجة عن
القوانين والقرارات والانظمة (المادة ١٣) .

اما المتصرف بالاراضي الاميرية فهو وان كان لا يختلف في تصرفه بلوضه عن صاحب
الارض المملوكة الا انه لا يستطيع ان يستخرج من الحفرات التي يجريها في ارضه
غير مواد البناء التي يحق له ان يقصرف بها بملء حريته .

واما المنتجات التي يحتمل استخراجها كالمادن والفحم الحجري والدفان والكنوز
فليس له بها حق باعتبار انها جزء من رقة الارض التي تعود للدولة .

وقد ورد هذا التقييد بصراحة المادة (١٦) بقوله : (ما خلا غيرها من سائر
المنتجات) . فضلاً عن ان التصرف على هذا الوجه يجب ان يكون ضمن التقييدات
الناتجة عن القوانين والقرارات والانظمة الاخرى التي تسري احكامها سبباً على
الاراضي الاميرية والمملوكة بدون ادنى فرق او تمييز .

٢ — ان المتصرف بلوض اميرية لا يستطيع ان ينشئ على ارضه وقفاً . بالنظر الى
انه لا يملك رقبته . والوقف انما يكون بحبس العين المملوكة عن ملك صاحبها
والتصدق برعها (المادة ١٨) .

اما صاحب الارض المملوكة فباستطاعته انشاء ما شاء من الاوقاف على ملكه .
٣ — لا يستطيع المتصرف بلوض اميرية ترك استعمال ارضه واهمال حراثتها مدة
خمس سنوات متتاليات . والا سقط حق تصرفه فيها واصبحت محلولة للدولة (المادة ١٩) .
اما صاحب الارض المملوكة فلم يكن مقيداً بهذا الشرط الخاص بالاراضي الاميرية
والذي اريد به دوام استثمار هذه الاراضي وعدم تركها معطلة .

٤ — ان مرور الزمن المكسب لحق تسجيل التصرف بالارض الاميرية هو عشر
سنوات من تاريخ وضع اليد بسند او غير سند بشرط القيام بحراثة الارض .

في حين ان مرور الزمن المكسب لحق تسجيل العقارات الملك والحقوق العقارية غير المسجلة هو خمس سنوات اذا كان لدى واضع اليدمايرر وضع اليد *Juste titre* وخمس عشرة سنة اذا لم يكن لديه مايرر ذلك . على شرط ان يكون الشخص قد استولى على العقار او على الحق العقارى طيلة هذه المدة استيلاء هادئاً مستمراً كأنه علنياً صاحب عقار (المادتان ٢٥٧ و ٢٦٠) .

٥ — اذا توفي المتصرف بالارض الاميرية تنتقل ارضه الى اصحاب حق الانتقال القانونيين على وفق احكام قانون اتقالات الاموال غير المنقولة المؤرخ في ٢٧ شباط سنة ١٣٢٧ .

في حين ان العقارات الملك تنتقل بوفاة اصحابها الى ورثتهم الشرعيين على مقتضى احكام الفريضة الشرعية .

الاراضي الاميرية الموقوفة

هي الاراضي الاميرية التي انشأ عليها السلاطين انفسهم او انشأ عليها غيرهم باذنهم اوقافاً لبعض الجهات الخيرية . وذلك بتخصيص منافع تلك الاراضي ، كأعشارها ورسومها القانونية ، لجهة من الجهات .

فأمثال هذه الاراضي لا تند من الاوقاف الصحيحة . لان الوقف الصحيح انما يكون بتملك العين المملوكة وحسبها والتصدق بمتاعها على وجه من وجوه الخير على التأيد . اما الاراضي الاميرية فان رقبته ، اي ذاتها ، عائدة لبيت المال ولا يوقف منها الا المنافع ولذلك سمي الموقوف منها وقفاً غير صحيح .

ويقال لهذا النوع من الوقف « الارصاد » او « الاقطاع » وتسمى الاراضي الموقوفة على هذا الوجه « الاراضي المقطعة » او « الاراضي التي من قبل التخصيصات » .

والفرق بين الاراضي الاميرية وبين الموقوفة وقفاً غير صحيح هو ان منافع الاولى كأعشارها ورسومها القانونية تعود لبيت المال ، وان منافع الثانية تذهب الى جهة الوقف المخصصة له ويتفق بحسب شروط الواقف .

واكثر الاراضي الموقوفة في الممالك العثمانية هي من هذا النوع . وقد كان للاوقاف في زمن الدولة العثمانية عهد زاهر لان السلاطين واهل الخير كانوا يبنون في انشاء الجوامع والمساجد والتكايا والمدارس وغير ذلك من الباني الخيرية ويوقفون عليها

العقارات او يخصصون لها بعض الاراضي الاميرية بنذن السلطان . على انه وان كان بعضهم اراد في وقف اراضيها انتاذاها من المصادرة التي كانت تجري في تلك المصور فيما لا مشاحة فيه ان اكثرهم كان يقتضي من وراء ذلك الثواب والقرى الى الله . وقد بالغ السلاطين واصحاب الخير في انشاء الجوامع والمساجد والتكايا والزوايا في مختلف البلاد الثمانية ولا سيما في الاستانة وادنة حتى بلغت هذه المؤسسات حداً زائداً عن الحاجة والازوم ووقفوا عليها الاراضي الواسعة فكان ذلك مدعاة لانصراف الكثيرين من الخلق الى البطالة والكسل .

اقسام الاراضي الاميرية الموقوفة :

ولما كانت رقة الارض الاميرية عائدة لبيت المال وكان ما يمكن تخصيصه منها بحجة من جهات الخير حين وقفها عبارة عن شيئين هما : منافها الاميرية وحقوق التصرف بها ، وكان من الجائز تخصيص هذين الحقين مجتمعين او منفردين بحجة من الجهات ، فان الاراضي الموقوفة تقسم الى ثلاثة اقسام :

الاول — الاراضي التي رقبته وحقوق التصرف بها عائدة للخزينة . ومنافها الاميرية فقط كمشرها ورسومها القانونية مخصصة بحجة من الجهات .
فهذا القسم تحال حقوق التصرف به الى الاشخاص وتجري فيه جميع الاحكام والمعاملات القانونية التي تجري في الاراضي الاميرية المصرفة كالقراغ والانتقال ؛ غير ان منافها الاميرية تعود لجهة الوقف لا لبيت المال .

الثاني — الاراضي التي رقبته ومنافها الاميرية عائدة لبيت المال . وانما « حقوق التصرف بها » خصصت لجهة من الجهات . كالاراضي المخصصة بمدرس مدرسة او بولاد الفزاة واحفاده .

وهذا القسم من الاراضي يزرع ويتصرف به بوجود التصرف من قبل المشروط له وانما اعتباره ورسومه تدفع لبيت المال .

والثالث — الاراضي التي رقبها فقط ليت المال و « حقوق التصرف » بها مع « منافها الاميرية » محصورة بحجة من الجهات .

وهذا القسم من الاراضي الموقوفة يتصرف به المتولي او المشروط له بالزرع والفلح وبانواع التصرفات الاخرى . اي ان محصوله وبديل اعجازه عائد للوقت كما ان اعشاره ويسومه القانونية تعود للوقت ولا يؤدي ليت المال شيء منها .
ويختلف القسم الاول من الاراضي الاميرية الموقوفة عن القسمين الثاني والثالث من وجهين :

١ — ان الاراضي التي من القسم الاول خاضعة لاحكام الاراضي المطلقة بالعقارات الاميرية الموقوفة .

اما القسمان الآخران فخير خاضعين للاحكام المذكورة اي انها لا يسقط حق المشروط لهما عنها بالترك والتعطيل ولا يجوز فراغها واتقائها الى احد ما لم ينعدم او يندرس المشروطان لهما ويعودان الى بيت المال .

٢ — ان الاراضي التي من القسم الاول يتصرف بها بموجب اسناد تصرف تكون بأيدي المتصرفين . اما الاراضي التي من القسمين الثاني والثالث فلا يجوز للواقف او المشروطة له ان يتصرف بها الا براءة سلطانية او فرمان عال او بقيد الدفتر الخاقاني . وانما اذا توفي المشروط له فان الذي ينصب مكانه يتصرف بالارض الموقوفة . كما لو كانت الاراضي محصورة بمدرس مدرسة وتوفي مدرستها فينتقل حق التصرف بالاراضي المذكورة الى المدرس الذي ينصب مكانه براءة سلطانية .

ومما يجب التنبيه اليه انه بعد صدور نظام الملكية العقارية الجديد لم يبد من الجائز انشاء وقف على ارض من الاراضي الاميرية بوجه مطلق (راجع المادة ١٨) .
واما المنافع الاميرية المحصورة بحجة من الجهات في الاراضي الموقوفة وفقاً لغير صحيح والمبينة اقسامها الثلاثة آنفاً فهي :

١ — حصة العشر التي تستوفى من محاصيل الاراضي المزروعة والكروم والبساتين .
٢ — (المقاطعة) و (بدل العشر) و (اجارة الارض) وهو الرسم السنوي الذي

يؤخذ من الاراضي الاميرية المنشأة عليها ابنة او المتخذة بيدراً ومن الحراج والمحتطبات الحايوة على اشجار غير شجرة .

٣ -- رسوم المسارح والمشاتي التي تؤخذ في الاراضي الاميرية .

٤ — خرج الفراغ الذي يؤخذ من المفروغ له عند فراع الارض فراغاً قطعياً او فراغاً بالوفاء .

٥ — خرج الانتقال ؛ وهو الرسم الذي يؤخذ عند تفويض الاراضي الاميرية والموقوفة الى الورثة من اصحاب حق الانتقال المينة درجاتهم في القانون .

٦ — المحلة ؛ وهو الرسم الذي يؤخذ عند احالة الاراضي الاميرية المستحقة للطاير او المحلولة الصرفة . وهي في المحلولات المستحقة الطاير عبارة عن بدل المزايدة على ان لا يكون اقل من بدل التل (١) .

٧ — الحرج الذي يستوفى من المتصرف بالاراضي الاميرية او الموقوفة بحق القرار عند ما تحال عليه تلك الاراضي (٢) .

٨ — الحرج الذي يؤخذ لاعطاء اسناد التصرف والتملك عند تقسيم الاراضي مجدداً .

(١) لم يبق محل لاستيفاء مثل هذا الرسم بالنظر الى ان حق الطاير قد انقضى بموجب القرار ٥٧ المعدل للقرار ٣٣٣٩ . راجع المادة ٢٣٨ المعدلة من القرار المذكور .

(٢) حق القرار ؛ هو الحق الذي يملكه المتصرف بالارض الاميرية — عدا املاك الدولة الخاصة — بمرور عشر سنوات من تاريخ وضع اليد بسند او بغير سند . بشرط ان يكون واضح اليد قائماً بحرج الارض (المادة ٢٦٠ من القرار ٣٣٣٩) .

ادارة الاراضي الاميرية الموقوفة :

ان نظام المسقات والمستغلات الوقفية المؤرخ في ٩ جمادى الآخرة سنة ١٢٨٧ قد جعل المقارات الموقوفة على ثلاثة اقسام :

١ — الاوقاف المضبوطة .

٢ — الاوقاف الملحقه .

٣ — الاوقاف المستثناة .

ولما كانت الاراضي الاميرية الموقوفة وفقاً غير صحيح منها ما هو داخل في عداد الاوقاف المضبوطة ومنها ما هو داخل في زمره الاوقاف الملحقه وكان بعضها من الاوقاف المستثناة ، فان ادارة هذه الاراضي تتبع شكل الادارة المقرر للتوع التي هي منه .

فالاوقاف المضبوطة :

هي التي تدار مباشرة من قبل نظارة الاوقاف وهي على نوعين :

الاول — الاوقاف المتروكة امر توليتها وادارتها وجميع شؤونها الى خزانة الاوقاف . واكثر اوقاف السلاطين من هذا النوع . لان تولية هذه الاوقاف مشروطة للخليفة . ولما كان فانظر الاوقاف هو وكيل الخليفة كان له ان يقوم بامر التولية بالوكالة عنه . وكذلك اوقاف اكثر الوزراء والامراء الذين اقرض تسلم المشروطة لهم التولية وضبطت اوقافهم من قبل خزانة الاوقاف فانظر هذه الخزانة هو بحكم التولي على الاوقاف المذكورة .

الثاني — الاوقاف التي ما زال متولوها المشروطة لهم التولية موجودين ولكن بالنظر الى تحقق تبذيرهم واسرافهم وتبديدهم اموال الوقف ضبطت من خزانة الاوقاف ومنع متولوها من المداخلة فيها وترك امر ادارتها لنظارة الاوقاف على ان يخصص لتوليتها رواتب معينة .

والاوقاف الملحقه :

هي الاوقاف التي تدار بمعرفة متوليها تحت اشراف ناظر الاوقاف .
وقد كان معظم الاوقاف الملحقه مشروطة نظارتها في الدولة العثمانية للصدر الاعظم
وشيخ الاسلام واغوات دار السعادة والصديقين المحترمين وامين الفتوى وقاضي الآستانه
والبلاد الثلاثة وغيرهم من ارباب المناصب العاليه . فلما احدثت نظارة الاوقاف عهد
اليها امر النظار في شؤون هذه الاوقاف .

والاوقاف المستثناة :

هي الاوقاف التي تدار مباشرة من قبل متوليها بدون مداخله ناظر الاوقاف .
والاوقاف المستثناة محدودة تقريباً : منها اوقاف الغازي اوردانوس بك والغازي
ميخال بك والتنازي علي بك والغازي سليمان بك واوقاف النوث عبد القادر الكيلاني
واوقاف الحاج بكتاش الولي واوقاف الحاج يارام الولي والاوقاف الجلالية .
فهذه الاوقاف الثمانية استثنيت عام ١٢٦٠ عند ما عهد بنظاره جميع اوقاف السلاطين
الى ناظر الاوقاف . ثم استثنى بعد ذلك بعض الاوقاف الاخرى كوقف الملا كورداني
ووقف الامير بخاري من مداخله نظارة الاوقاف بدارتها وشؤونها الاخرى .
وفي عام ١٣٠٦ قررت الحكومة العثمانية اعتبار الاوقاف التي لم تربط في التاريخ
المذكور ببدل مقطوع مستثناة ايضاً .
فيوضح مما تقدم ان الاراضي الاميرية الموقوفة الداخلة في عداد الاوقاف المنصوبة
تتبع في ادارتها نظارة الاوقاف .
والاراضي التي من الاوقاف الملحقه يتولى ادارتها متولوها تحت اشراف نظارة
الاوقاف .
والاراضي التي من الاوقاف المستثناة تدار مباشرة من قبل متوليها ولاعلاقة لنظارة
الاوقاف بها .

ولم يكن لما كانت الاراضي الموقوفة والاراضي الاميرية في كثير من الحال مختلط بعضها ببعض وكانت جباية اعشار قسم من الاراضي المذكورة من قبل نظارة الاوقاف وقسم آخر من قبل الخزينة وقسم منها من قبل متولي الاوقاف تؤدي الى حدوث مشاك في امر تعيين الحصص العائدة لهذه الجهات الثلاث رأت الحكومة العثمانية على اثر صدور فرمان التنظيمات الخيرية عام ١٢٥٥ ان تقوم نظارة المالية بجباية اعشار اراضي السلاطين الموقوفة وغيرها فتأخذ منها ما يعود لخرينة الدولة وتؤدي في كل شهر الى خزينة الاوقاف استحقاقها من هذه المحاصيل .

ثم بعد ذلك بقليل وضمت نظارة المالية يدها على جميع الاوقاف غير الصحيحة . غير ان تدمير بعض متولى الاوقاف وشكاويهم جعل الحكومة مضطرة الى استثناء الاوقاف الثانية الآتية ذكرها وترك ادارة هذه الاوقاف الى متوليها كما كانت سابقاً .

ثم ربطت الحكومة بعضاً من اعشار القرى والمزارع الموقوفة بيدل مقطوع والبعض الآخر بيدل التخمين واخيراً استتست نحو ستة عشر وفقاً وقررت عدم مداخلة الخزينة بشؤونها على ان تجري الحكومة احالة اعشارها باسم الوقف ثم تطي اسناد الالتزام الى متوليها لاجل جباية اعشارها من الملتزمين .

وفي عهد الانتداب الفرنسي على البلاد السورية اصدرت المفوضية العليا قراراً بتاريخ ٢٢ اذار سنة ١٩٢٦ ورقم ١٦٧ يتعلق بكيفية تحديد الموائد المستحقة للاوقاف جاء فيه ما ملخصه :

ان الموائد المستحقة للاوقاف والتي تألفت من الموائد الثابتة الناجمة عن تحويل حاصل الاعشار او غيرها من المداخل العمومية المخصصة للاوقاف ومن التخصيصات والاعانات المتعلقة بالاوقاف المدورة والخيرية ومن الاعشار وغيرها من المداخل العمومية الممنوحة للاوقاف كذلك لها — ما عدا حاصلات المكوس ورسوم الفراغ والانتقال عن المقارنات الوقفية ذات الاجارتين والاجارة الطويلة — تحويل جميعها الى عوائد

سنوية بمحدد قيمتها بصورة لا تتغير وتبقى قيمة ما كان منها ناتجاً عن تحويل حاصل الاعشار او غيرها من المداخل الممومة كما هي محددة في قيود السجلات الرسمية قبل تاريخ صدور القرار المذكور .

وانه يجب ان يحدد للاوقاف الخيرية والمدورة عوائد سنوية وفقاً لحاجات هذه المؤسسات مع اخذ نص الوقفية بين الاعتبار : فصحدد بمقدار متوسط معدل التحصيلات التي جبتها الدولة كالاعشار او غيرها من المداخل الممومة في مدة السنوات الخمس الاخيرة التي تقدمت الحرب العامة (١٩١٤ — ١٩١٨) وذلك اذا امكن اثبات هذه المقبوضات استناداً الى اوراق رسمية . واذا كان الامر غير ممكن ف تكون قيمة الموائد السنوية مساوية لمبلغ مقبوضات عام ١٩٢٥ كاعشار وغيرها من الارادات الممومة محولاً الى غروش تركية ذهبية على معدل خمسة قروش سورية بدلاً من القرش التركي الذهبي .

وان يقيد مجموع الموائد المستحقة للاوقاف في كل دولة من الدول المشمولة بالانتداب الافرنسي نفدة واحدة في ميزانية الدولة وتكلف مصلحة الاوقاف تحت سلطة مراقب الاوقاف العام توزيع هذه الموائد على اصحاب الحقوق .

وقد نص القرار ١٦٧ المنوء به على ان تؤلف عند الزوم لجان مختلطة في كل لواء او سنجق قوامها رئيس المحكمة في المنطقة والقاضي الشرعي في المنطقة وعضو منتخب من المجلس الاداري (يسنه المتصرف او المحافظ) وامور من الماليتومأمور من الاوقاف وكاتب ضبط من المحكمة لاجل تحقيق وتحديد حقوق الاوقاف على الموائد الثابتة او على الاعشار او على المداخل الممومة من اي نوع كانت ، بشرط ان تقوم هذه اللجان بالتحقيق وفقاً لما نصت عليه المواد : ١٦ ، ١٧ ، ١٨ ، ١٩ ، ٢٠ من القرار المذكور . على ان تكون قرارات هذه اللجان قابلة للاستئناف امام اللجنة العليا التي تؤلف في كل دولة من الدول المشمولة بالانتداب الفرنسي للفصل في جميع الاختلافات التي تقع بين الدولة او الدوائر او البلديات من جهة ، وبين الاوقاف من

جهة أخرى بشأن استعمال المقارات او التصرف بها او ملكيتها او بشأن استهلاك المقارات الوقفية .

وتؤلف اللجنة العليا المتوء بها من اعلى قاض في سلك عدلية الدولة رئيساً ومن قاضي الماحمة ومن عضو من مجلس شورى الدولة يستعاض عنه في حالة عدم وجوده مأمور من كبار الموظفين يعينه رئيس الدولة ، ومن مفقش من المالية يعينه رئيس ادارة المالية ومن مأمور من الاوقاف يعينه مراقب الاوقاف اعضاء ، ويقوم كاتب الضبط في مجلس الشورى او في محكمة التمييز بوظيفة كاتب ضبط اللجنة .
وتكون مقررات اللجنة العليا قطعية وغير قابلة الاعتراض ولا المراجعة من اي نوع كانت .

امكان شراء العائدات الوقفية المقطوعة :

ثم الحقت المفوضية العليا بالقرار ١٦٧ المذكور قراراً آخر بتاريخ ٣ شباط سنة ١٩٣٤ ورقم ٣٥ اجازت به للحكومات المشمولة بالانتداب الفرنسي شراء العوائد المستحقة للاوقاف على ان توزع اثمانها بين المرتزة او ان تستعمل وفقاً لاحكام القرار ٨٠ الصادر في ٢٩ ك ٢ سنة ١٩٣٦ بتنظيم استبدال المقارات الوقفية .

ثم جرى تعديل القرار ذي الرقم ٣٥ المذكور بقرار آخر مؤرخ في اول اذار سنة ١٩٣٤ ورقم ٤٩ — ل. ر. واليك ما جاء في القرار ٣٥ مع التعديل الذي طرأ عليه .

المادة الاولى — ابتداء من اول كانون الثاني سنة ١٩٣٤ يمكن الدول او الحكومات شراء العائدات المقطوعة التوجبة للاوقاف وفقاً لاحكام القرار رقم ١٦٧ وتاريخ ٤ اذار سنة ١٩٣٦ المطلق بالعائدات في ميزانية الدول بان تدفع هذه الدول او الحكومات تقدأ مبلغاً مقطوعاً يعادل مقدار العائدات السنوية مضروبة بالعدد سنة .
(وقد اكملت هذه المادة بموجب المادة ١ من القرار ٤٩ بالفقرة الآتية) :

يحسب رأس مال هذه العائدات على اساس العائدات السنوية غير الجافية كما هي
ناجية عن قرارات اللجان المنشآت بموجب الفصلين ٢ و ٣ من القرار ١٦٧ الصادر في
اذار سنة ١٩٢٦ .

المادة الثانية — يقرر الشراء في كل دولة او حكومة بموجب مرسوم من رئيس
الدولة .

المادة الثالثة — يبين في كل دولة مجلس الشرح الاعلى التصوص عنه في احكام
الامر الادارى رقم ١٠ الصادر في ٢٧ ك ١ سنة ١٩٣٠ الصادر عليه بموجب القرار
١٥٧ الصادر في ١٦ ك ١ سنة ١٩٣١ طريقة استعمال هذه المبالغ المجموعة من
الشراء .

يمكن توزيع هذه المبالغ بين المستحقين بالنسبة الى حقوقهم او استعمالها وفقاً لاحكام
المادتين (١٢ و ١٣) من القرار ٨٠ الصادر في ٢٩ ك ٢ سنة ١٩٢٦ بتنظيم استبدال
المقاررات الوقفية .

المادة الرابعة (المعلقة بموجب المادة ٢ من القرار ٤٩) .

كل استدعاء يقدم وفقاً للمادة (١٣) من القرار ١٦٧ الصادر في ٤ اذار سنة ١٩٢٦
بعد انقضاء مهلة الثلاثين يوماً ابتداء من نشر هذا القرار من قبل ادارة الوقف او
متوليهِ وتكون غايته ان يعترف بحق لهذا الوقف في الاعثار او غيرها من المداخل
المعمومية لتقيد عائدات سنوية مقطوعة تقرر عدم قبوله اللجان المنشآت بموجب احكام
الفصلين ٢ و ٣ من القرار ١٦٨ المذكور اعلاه .

ولا يخفى ان القرار ذي الرقم ٨٠ التعلق بتنظيم استبدال المقاررات الوقفية يقضى
بجواز وكيفية استبدال جميع المقاررات الوقفية مبنية كانت او غير مبنية (ما عدا
الجوامع) سواء كان بالتقدي او بملك آخر تماثل قيمته القار المستبدل ومن مقتضى
المادة الثانية عشرة منه ان المبالغ التي تحصل من استبدال المقاررات الوقفية اذا كانت

عائدة لآوقاف مضبوطة تستعمل ضمن احكام الموازنة المصدقة من قبل المجلس الاعلى
للاوقاف الاسلامية ، واذا كانت عائدة لآوقاف ملحقة تصرف في انشاء او ترميم
المؤسسات الخيرية والدينية . واذا كانت عائدة لوقف من الاوقاف القدية او المستناة
او لوقف من اوقاف غير المسلمين فتستعمل لشراء او انشاء عقارات ذات ريع تصرف
وارداؤها على مقتضى احكام وقفاتها .

ومن مقتضى المادة الثالثة عشرة من القرار المذكور ان التصرف بمبالغ الاستبدال
العائدة لعقارات الاوقاف الملحقة او القدية والمستناة يجري تحت مراقبة دائرة الاوقاف .

العقارات المتروكة

المرفقة والحمية

العقارات المتروكة هي :

الاما كن التي ترك حق الانتفاع بها للعامة .
او لاهل قرية او قبة واحدة او قرى وقصات متعددة مع ان رقبها لبيت المال .
(المادة ٤ من قانون الاراضي) .

فالشق الاول من هذا التعريف يصدق على الطرق والشوارع والممرات العامة
والساحات المخصصة من القديم لان تكون اسواقاً ومجتمعات في مواسم مخصوصة ، وعلى
الساحات المتروكة لاتتفاع الاهلين في داخل القرى والمدن وفي خارجها لتتخذ مقراً
لحجراتهم ومجتمعاتهم ودوابهم .

والشق الثاني منه يصدق على المحتطبات والحراج المخصصة من القديم لاحتطاب
واتتفاع قرية او قبة مينة ، او لاتتفاع قرى وقصات متعددة ، وعلى المسارح والمشاتي ،
وعلى المراعي المخصصة من القديم لقرية او قبة ما ، وعلى الاراضي المتروكة يادر
والمخصصة من القديم لاهل قرية او قبة مينة .

وقد ابقي نظام الملكية القارية الصادر بالقرار ٣٣٣٩ تقسيم العقارات المتروكة
على هذا الوجه فاطلق على القسم الاول اسم « العقارات المتروكة الحمية » وعلى الثاني
اسم « العقارات المتروكة المرفقة » وعرف العقارات المتروكة الحمية في مادته الـ (٨)
بقوله :

هي المقارات التي تخص الدولة او البلديات وتكون جزءاً من املك الدولة .

فتناول بذلك الطرق والشوارع والمرات العامة والحقول والساحات المخصصة من القديم لان تكون اسواقاً ومجتمعاً في مواسم مخصوصة وغيرها من الاماكن المتروكة لاتقاع العموم والتي هي جزء من املك الدولة العامة .
وعرف المقارات المتروكة الرقعة في مادته الـ (٧) بقوله :

هي المقارات التي تخص الدولة ويكون لمجاعة ما حق استعمال عليها ،
مميزاته واتساعه معينان وفقاً للعادات المحلية او الانظمة الادارية .

فادخل تحت هذا التعريف جميع المحتطبات والبيادر والمراعي والمسارح والمثاني المتروكة من القديم تحت تصرف جماعات معينين لاهل قرية او قسبة معينة او قرى وقسبات متعددة .

(راجع الفقرة ٢ من المادة الثانية من القرار ٢٧٥) .
والمقارات المتروكة سواء منها المحمية او الرقعة لا تباع ولا تملك ولا يمكن لاي كان ان يتصرف بها باسناد تملك ولا يجري فيها حكم مرور الزمان (راجع المادة ٢٥٦ من القرار ٣٣٣٩ والمادة ١ من القرار ١٤٤) وكل فرد من العامة يملك حق الدعوى فيها ولو مرت عليها ازمة (راجع المادة ١٦٧٥ من المجلة) .

الطرق والساحات العامة :

فالطريق العام يعرف الشرع ؛ هو ما كان نافذاً وحق المرور والاتقاع به غير خاص باشخاص معينين وليس لاحد ان يحدث فيه انية او يفرس اشجاراً او يتصرف فيه بوجه من وجوه التصرف . ومثله الحقول المتروكة لامة الناس والاسواق العامة (اراضي الماراض Foire) والساحات المتروكة مقللاً لمجلات الاهلين وبمجمماً لمواشيهم ودوابهم

في داخل القرى والمدن او في خارجها . فليس لاحد ان يتصرف في هذه الحال بل في وجه من الوجوه ، لان التصرف فيها من قبيل التصرف في ملك الغير بلا اذنه وهو غير جائز بمقتضى المادة (٩٦) من المجلة .

والمحتطبات والحراج الموقوفة (تحت تصرف جماعات) :

هي الحراج المخصصة من القديم لاحتطاب قرية او قبة او قرى او قصبات متعددة . فلاحل القرى المخصصة لهم ان يقطعوا اشجارها وليس لاهل القرى الاخرى قطعها . ولا يجوز افراز قسم من هذه المحتطبات لشخص ما بموجب سند ليتصرف به مستقلاً او مشتركاً مع آخرين على ان يتخذ محتطباً او تشق للزراعة .

واذا وجد من يتصرف فيها حق للاهلين اصحاب حق الانتفاع منها ان يمنعوهم بواسطة الحكومة في اي وقت كان .

واذا تحقق ان المحتطبات المتروكة لاتتفاع اهل القرى والقصبات يربي مقدارها على حاجاتهم فان الزائد منها يتبر من الحراج الاميرية وتجري فيه احكامها .

والمسارح والمشاتي (الموضوعة تحت تصرف جماعات) :

هي الاراضي المرجية المخصصة من القديم باهل قرية او قرى متعددة والتي لا يجوز الانتفاع من اعشابها ومياها لغير القرى المخصصة لها .

غير انه يستوفى عنها للخرينة رسم معين من الاهل الذين ينتفون بكلاهما ومائها مثلما يستوفى من بعض الاشياء التي تباع بالاسواق كالحبوانات والحبوب رسوماً للبلدية .

ولا يجوز بيع هذه المسارح والمشاتي ولا التصرف بها من قبل شخص واحد مستقلاً او اشخاص عديدين بالاشتراك .

والمراعي المتروكة (تحت تصرف جماعات) :

هي قسم من اراضي الدولة الخاصة اعدت وتركت من القديم لاهل قرية او قسبة او قرى او قسبات متعددة يرعون فيها مواشيهم .
ومن مقتضى المادة (٩٧) من قانون الاراضي ان المرعى المخصص بقرية من القرى يسوغ لاهل تلك القرية فقط ان يرعوا فيه ماشيتهم وليس لاهل القرى الاخرى ان يطلقوا فيه مواشيهم . واذا فعلوا كان لاهل القرية المخصص لها ذلك المرعى ان يمنعوهم . واذا بالفرض اذن بعض اهل القرية او جسيم لاهل قرية اخرى بالرعى في المرعى المخصص لقريتهم فلا يكون لهذا الاذن حكم . ويمكنهم ان يمنعوا رعي مواشي تلك القرية ولو بعد مرور مدة الزمن القانونية .

واذا كان هناك مرعى مشترك من القديم بين اهالي قريتين او اكثر فلاهل تلك القرى ان يرعوا فيه مواشيهم بالاشتراك وليس لاحدهم ان يمنع الآخرين ولو كان ذلك المرعى في داخل حدود قرية واحدة من القرى المشتركة فيه .

والمراعي المتروكة تحت تصرف جماعات — على ما جاء في المادة (٩٧) من قانون الاراضي لا تباع ولا تشترى ولا يحدث عليها حطب ولا مراح للمواشي ولا ابنية اخرى ، ولا تنرس فيها اشجار او كروم . واذا احدث احد فيها بناء او غرس اشجاراً فلاصحاب التصرف المخصصة لهم ان يمنوه . ولا يسمح لاحد بشق هذه المراعي وحرثها وزرعها كالأراضي المعدة للزراعة بل تبقى مرعى في كل الاوقات . واذا زرعها احد يمنع ولو مر على ذلك عشر سنوات او اكثر .

المراعي الحرة :

اما المراعي الحرة الكائنة في اراضي الدولة الخاصة والتي لم تكن بتصرف جماعة معبئين بمقتضى المادتين ٤٧ و ٤٨ من القرار ذي الرقم (٢٧٥) فتمنح على اي كان حرية رعي الماشية فيها . ما عدا مستأجري اراضي الدولة الذين يحق لهم بموجب احكام القرار المذكور ان يرعوا فيها فقط حيواناتهم التي يثبت انها ضرورية لاستئجار اراضيهم

واما الحيوانات الزائدة عن حاجة الاضي فيؤدون عنها عوائد سنوية للخزينة يعين مقدارها بقرار من وزير الزراعة والتجارة بعد اخذ رأي اللجنة المختصة^(١) وتحسب على كل رأس من الحيوانات التي يراد اطلاقها في المرعى .

ومع ذلك فقد اجيز في المادة (٤٩) من القرار المذكور الترخيص لغير مستأجري املاك الدولة برعي مواشهم في المراعي الحرة اذا كانت حالة المراعي موآتية وزائدة عن حاجة الذين يربون المواشي فيها ويشترط لامكان ذلك ان يقدم طالبو الترخيص تصريحاً برغبتهم الى مأمور املاك الدولة وان يدفعوا مسبقاً الرسم المعين .

والاراضي المتروكة — يبادر — (تحت تصرف جماعة) :

هي الاراضي المخصصة من القديم لاهل قرية يجمعهم ليجمعوا فيها محاصيلهم فيدرسوها وهي كسائر الاراضي المتروكة المرفقة لا يجوز ان تباع ولا ان تشرى ولا ان تشق فتحرق وتزرع ولا يؤذن باحداث ابنية عليها ولا يسوخ لاحد ان يتصرف بسند لا بطريق الاستقلال ولا بالاشتراك . واذا تصرف فيها احد بمنحه الاهلون اصحاب حق الانتفاع بها . وليس لاهل قرية غير المخصصة لهم ان ينقلوا اليها مزروعاتهم فيدرسوها .

(١) اللجنة المختصة هي المنصوص عنها في المادة (٢٨) من القرار (٢٧٥) والتي تؤلف من قائم مقام المكان بصفته رئيساً ومن موظف من الدوائر المقادية واملاك الدولة وموظف من دائرة الزراعة بصفة اعضاء .

العقارات الخالية المباعة

او الاراضي الموات

العقارات الخالية في عرف الشرع هي : الاراضي التي ليست بتصرف احد منذ الفتح الاسلامي والتي لم تترك ولم تخصص لاهل القرى والتميمات حالة كونها بتمدعن اقصى العمران ميلاً ونصف ميل اى نصف ساعة بحيث لا تسمع فيها منه صيحة الرجل الجمهوري الصوت .

وقد عرفتها المادة الـ (٩) من القرار ٣٣٣٩ بقولها :

« العقارات الخالية المباعة او الاراضي الموات هي الاراضي الاميرية التي تخص الدولة ، الا انها غير معينة ولا محددة فيجوز لمن شغلها اولاً ان يستحصل بأذن من الدولة على حق افضليته ضمن الشروط المينة في انظمة املاك الدولة » .

فقام هذا التعريف مقام المادة (١٠٣) من قانون الاراضي التي جاء فيها قوله : الاراضي الموات هي : الحال الخالية كالاراضي الجبلية والحجرية وغير المبنية والمرجة والاجام التي ليست بتصرف احد بموجب سند الطابو ، البيدة عن اقصى العمران بدرجة لا تسمع منه صيحة جهودي الصوت ، ولم تكن مخصصة من القديم لاهل القرى والقببات والتي يجوز للضطر الى الاراضي ان يشقها مجدداً ويستفيد منها للزراعة باذن مأمورها على ان تكون رقبها ليت المال . وتجري في امثال هذه الحال الاجكام القانونية المرعية في اراضي الزراع بتأها .

ومن التأمّل في تعريف الاراضي الموات في نظام الملكية القارية نرى انه لا بد لاعتبار الارض مواتاً من تحقق الامور الآتية :

١ — ان تكون من الاراضي التي تخص الدولة اي الاراضي الاميرية .
وهذا يفيد ان تكون الارض غير جارية بتصرف احد (١) بل من الاراضي الحالية التي لا تفلح ولا تزرع والتي ليست متروكة تحت تصرف جماعات كاداضي الياادر والمسارح والمشاقي .

٢ — ان تكون غير معينة ولا محددة .
وهذا يفيد ان تكون من الاراضي المباحة التي لم تحدد ولم تسجل في عداد املاك الدولة الخاصة التي يجري فيها حكم المادة (٣) من القرار (٢٧٥) .

اما ان تكون الارض بعيدة عن اقصى الممران مسافة ميل ونصف فلم يعد شرطاً في اعتبارها مواتاً بعد ان تتوفر فيها الامور الآتية ذكرها بل يكفي لاعتبارها كذلك ان تكون غير معينة ولا محددة سواء كانت قريبة من الممران او بعيدة عنه .

احياء الاراضي الموات :

الاحياء — على ما جاء في المادة (١٢٧٢) من المجلة — يكون على وجهين :

١ — لكي تكون الارض المحيطة ملكاً للمحيي .

٢ — لجرد ارتفاع المحي من الارض المحيطة .

ولكن المادة (١٠٣) من قانون الاراضي لم تحجز الاحياء بقصد التملك وانما اجازته على ان يكون للمحيي حق التصرف والارتفاع فقط ، وان تكون رقبة الارض

(١) وعند الامام محمد يشترط عدم دخولها بتصرف احد في عهد الاسلام . اي منذ الفتح الاسلامي . لان الاراضي الموات التي دخلت في تصرف احد من الناس في عهد الاسلام تعد من الاراضي المملوكة .

عائدة لبيت المال وان تجري عليها الاحكام القانونية المرعية في الاراضي الزراعية الاخرى بتلها .

وورد في المادة المذكورة ان للضطر للاراضي ان يشق الارض الموات مجدداً ويستصفها للزراعة مجاناً بأذن مأمورها على ان تكون رقبها لبيت المال . اي انه يشترط لشق الارض الموات واحيائها حصول الاذن مقدماً من مأمور الاراضي .

وابدت ذلك المادة (١٢) من نظام الطايو بقولها :

الذين يشقون ارضاً بوراً بعللاً ليتخذوها مزارع على الوجه المين في المادة (١٠٣) من قانون الاراضي تفوض لهم تلك الارض مجاناً وبدون خرج .

ثم جاءت الفقرة الثانية من المادة (٩) من نظام الملكية العقارية (القرار ٣٣٣٩) مؤيدة هذا المبدأ بقولها :

يجوز لمن يشغلها اولاً — اي الاراضي الموات — ان يستحصل بأذن من الدولة على حق افضليته ضمن الشروط المعينة في الفظمة املاك الدولة .

والذي يبادر للذهن من قوله : (يجوز لمن يشغلها اولاً) انه يسوغ لاي كان ان يشغل الاراضي الموات قبل ان يحصل على اذن بالاشغال وان السابق لهذا الاشغال ينال حق الافضلية على غيره في التصرف بالارض التي يشغلها . وهذا محل نظر . ولعل المراد من هذه المادة هو انه يجوز لمن شغلها اولاً بأذن من الدولة ان يحصل على حق افضلية ... الخ .

كما يستدل من صريح المادة ٣٣٤ من النظام المذكور التي اوضحت غرض المشترع من ذلك اذ جاء فيها :

-- ان اشغال^(١) المكان يخول اول من اشغله برخصة قانونية من الدولة حق تفضيله على من سواه لا اكتساب حق التصرف بالمقارات المحولة الحالية .

اي انه يشترط لامكان الاشغال حصول الرخصة القانونية من الدولة وهذا ما عنته المادة (١٠٣) من قانون الاراضي بالاذن من المأمور ، وان هذا الاشغال يخول صاحبه حق التصرف بالارض التي شغلها على ان تبقى رقبته للدولة .

وقد اختلف علماء الاسلام فيما اذا كان يشترط لاجاء الموات حصول الاذن او لا يشترط . فالامام الاعظم قال بوجوب لحوق الاذن السلطاني لان الاراضي الموات عنده من قبيل الثي وتخصيصها يحتاج الى اذن السلطان . والمجلة اخذت بقوله هذا في مادتها الـ (١٢٧٢) . كما ان نظام الملكية المقارية الجديد قرر ذلك بمادته التاسعة الآنف ذكرها .

وقال صاحبان بانه لا يشترط للاجاء حصول الاذن السلطاني مستنديين بذلك الى الحديث الشريف القائل : (من احيا ارضاً ليست لاحد فهو احق بها) ومن رأي المشار اليهما انه اذا احيا احد ارضاً ميتة كانت ملكاً له .

ولكن الممول به اليوم هو ان اجاء الموات يخول الهي حق التصرف والانتفاع بالارض المحيية ضمن الشروط المينة في انظمة املاك الدولة حسبما جاء في المادة (٩) من نظام الملكية المقارية .

وقد كان من مقتضى المادة (١٠٣) من قانون الاراضي انه اذا ترك المأذون له

(١) الاشغال اي الاجاء — على ما جاء في المادة ١٢٧٥ من المجلة — هو بنذر البذار ونصب الاشجار والحرت والسقي وشق الجداول لاجل السقي وبناء الجدار باطراف الارض وانشاء المسنات بقدر ما تحفظ الارض من ماء السيل .

باحياء الارض المحل المأذون له باحيائه مدة ثلاث سنين بدون عذر صحيح فلم يشقه
يعطى ذلك المحل الى آخر . كما انه يجوز تجديد الاذن للمأذون له الاول .

وبنستدل بما جاء في هذه المادة على ان المأذون له بالاحياء لا يتعرض له خلال الثلاث
سنين المذكورة سواء أكان قد حُجّر^(١) الارض التي اذن له باحيائها او لم يحجرها
في حين ان المجلة تشترط في مادتها الـ (١٣٧٩) في عدم التعرض للمأذون له بالاحياء
خلال المدة المذكورة أن يكون قد حُجّر الارض ، وانه اذا لم يحجرها يؤذن لغيره
باحيائها .

ولكن المادة (٢٣٥) من نظام الملكية العقارية قد عدلت هذا المبدأ اذ قررت في
مقررتها الاولى انه :

اذا اثبت (صاحب حق الافضلية) بعد انقضاء مدة الثلاث سنوات
انه احيا ارضاً او بنى عليها ابنية او غرس فيها غراساً او (رتبها ضمن
اشروط المينة في الانظمة الخاصة باملاك الدولة) فيكسب مجاناً حق
تسجيل التصرف على القسم الذي احياه او غرسه او انشأ عليه ابنية
اورتبه .

وصاحب حق الافضلية هو الشخص المأذون له باحياء الارض الموات : فاذا اثبت
هذا أنه احيا الارض المأذون له باحيائها بان اجري فيها شيئاً من دواعي الاشغال
المينة في هذه المادة بعد انقضاء الثلاث سنوات المنصوص عنها في قانون الاراضي

(١) النجيب — هو وضع الاحجار او الشوك او اغصان الاشجار اليابسة
محيطه بمجانب الارض الاربعة او تنقية المشب منها واحراق الشوك النابت فيها او
حفر البشر .

يكتسب حق التصرف بالقسم الذي قام فيه بالأعمال المذكورة . على ان تبقى رقبة ذلك القسم للدولة .

وفي مقابل ذلك قيدت الفقرة الثانية من المادة الجارية شرحها حق التصرف بالأراضي وتسجيلها على اسم المصرف بلزوم الاستمرار على استعمالها بلا انقطاع ولا توقف لمدة عشر سنوات تحت طائلة الحرمان اذ جاء في الفقرة المذكورة قوله :

على ان يخسر حق التصرف اذا توقف بعد التسجيل وفي مدة العشر سنوات التالية للتسجيل عن استعمال حقه في مدة ثلاث سنوات متتالية .

اي ان الذي تسجل على اسمه ارض من الاراضي الموات بحق الافضلية المكتسب بعد الاذن له بالأحياء اذا ترك استعمال الارض مدة ثلاث سنوات متتالية خلال العشر سنوات التي تلي تاريخ تسجيل الارض على اسمه في السجل العقاري يفقد حقه بالتصرف فيها وتعود محلولة للدولة .

اما بعد انقضاء العشر سنوات المذكورة فان الاراضي المحيطة تصبح كسائر الاراضي الاميرية الجارية بقصر الاشخاص ولها حكمها ، اي انه لا يسقط حق صاحبها من التصرف فيها الا اذا اعمل حراستها او ترك استعمالها مدة خمس سنين كما هو مقتضى المادة (١٩) من نظام الملكية العقارية .

ويشترط في الاراضي التي يجوز الترخيص باحيائها ان لا تكون مسجلة على اسم احد ولا من الاملاك التي تحت ادارة املاك الدولة ولا من المحال المتروكة حق الانتفاع بها للامة ولا من الثابت والاراضي المتروكة للانتفاع جماعة ما كما نصت على ذلك المادة (٢٣٦) من النظام المذكور القائلة .

لا يجوز اشغال المكان المكتسب اي حق كان على عقار مسجل في

السجل العقاري أو تحت إدارة املاك الدولة ، ولا على الغابات والعقارات المتروكة المرفقة والمحمية .

والقار المسجل -- هو الارض الاميرية التي تم تسجيلها على اسم متصرفها في السجل العقاري نتيجة التحديد والتحرير فلم يبق من سبل الى اعتبارها مواتاً يصح اعطاء الاذن باحياؤها ، والتي لا يجوز لاحد بعد التسجيل ان يدعي التعرف بها بالاستناد الى وضع اليد البالغ حد الزمن القانوني المكسب حق التسجيل في السجل العقاري (راجع المادة ١٩ من القرار ١٨٨) .
والعقارات التي تحت إدارة املاك الدولة يراد بها :

١ - الاراضي المسجلة في سجلات المحلولات قبل صدور القرار (٢٧٥) الذي تحدت بموجبه املاك الدولة الخاصة .

٢ - والاراضي المقيدة باسم الخزينة في سجلات الادارات العمومية .

٣ - والاراضي المدورة .

٤ - والاراضي المقيدة في سجلات املاك الدولة .

٥ - والاراضي التي ثبت انها للدولة بعد اجراء عمليات التحديد والتحرير .

٦ - والاراضي التي اسقطت من الاملاك العمومية وسجلت باسم املاك الدولة الخاصة وفقاً لحكم المادة (٢٤) من القرار : (١٤٤) المؤرخ في ١٠ حزيران سنة ١٩٢٥ .

٧ - والاراضي المملوكة المتأتية من تركت شاغرة ومن تركت لا وارث لها .

٨ - والاراضي الاميرية التي اصبحت محلوقة بسبب اهلاك زراعتها وعدم استعمالها وهي التي يتحقق شغورها اما بسقوط حق صاحبها من التصرف بها قانوناً او باغلاها بناء على شغورها مدة خمس سنين بعد وفاة صاحبها وعدم وجود وارث تنتقل اليه ليقوم بحراستها واستعمالها . (راجع المادة (٢) من القرار (٢٧٥) .

والغابات والمقارات المتروكة المرفقة — هي على ما سبق إيضاحه -- المحتطبات والمراعى والمسارح والمشاتي والساحات التي رقبها للدولة وثبتت لجماعة ما حقوق تصرف وانتفاع عليها .

وأما المقارات المتروكة المحمية — فهي اراضي الاملاك العمومية التي تحت ايدي الدولة او البلديات بصقتها حارساً عليها والخصصة لانتفاع واستعمال العموم (راجع صحيفة (٦٧ — ٦٦) .

وبما يجب التنبيه اليه انه بعد انتهاء اعمال التحديد والتحرير تصبح جميع الاراضي الحالية الموات في امر التنازل عنها وفي تقسيمها وبيعها خاضعة لادارة املك الدولة (راجع المادة ٣ من القرار ٢٧٥) .

املاك الدولة

العمومية والخصوصية

الاملاك العمومية :

هي المقارات الثابتة المخصصة للنافع العمومية ، والتي في يد الحكومة بصفتها حارساً عليها لا بصفتها مالكة لها . كالطرق والجسور والسكك الحديدية والمتاحف ، وامثال ذلك مما تعود منفعتها للعموم .

واخص صفات هذه الاملاك انه لا يجوز تملكها بوضع اليد ولا حجزها ولا بيعها ولا التصرف فيها واستعمالها في غير المنفعة العامة التي جعلت لها .

ولا يمكننا القول ان الدولة مالكة للاملاك العمومية ؛ لان الملكية تتألف من ثلاثة عناصر : حق التصرف وحق الاستعمال وحق الاستئثار .

وحق استعمال هذه الاملاك لا يعود للدولة بل لكافة بما فيهم الاجانب .

كما ان حق الاستئثار ليس موجوداً ؛ لان هذه المقارات ليست معدة للاستغلال ولا تعطى ابراداً .

وكذلك حق التصرف فلا يمكن ان يكون محلاً للبحث في هذه المقارات لان الاستعمال العام المخصصة له لا يمكن ان يكون لنفسه محلاً للتصرف او لانشاء حقوق عينية .

وقد عرفت المادة الاولى من القرار ١٤٤ الصادر في ١٠ حزيران سنة ١٩٢٥
الاملاك العمومية بقولها .

تشمل الاملاك العمومية في دولة لبنان الكبير ودولة العلويين^(١)
جميع الاشياء المدة بسبب طبيعتها لاستعمال الجميع او لاستعمال المصلحة
العمومية .

وهي لا تباع ولا تكسب ملكيتها بمرور الزمن .
وهذه الاملاك — على ما جاء في المادة الثانية من القرار المذكور — تشمل على
الاخص الاملاك الآتية :

أ — شاطئ البحر حتى ابعد مسافة يصل اليها الموج في الشتاء وشطوط
الرمل والحصى .

فاذا لم تكن ابعد مسافة يصل اليها الموج في الشتاء معينة بصورة ادارية يمكن
اعتبارها بصورة تقريبية بالنظر الى هيئة الشاطئ العامة ، وبالاستناد الى المعلومات
التي يمكن الحصول عليها في الحل .

والحدود التي فصل اليها الامواج المادية تعين دائماً بواسطة تحول منحدر الشاطئ
او تبدل نوع الارض او نهاية ساحل البحر او اكنة الرمل او انواع النباتات ... الخ
لان اكبر موجة في الشتاء تجتاز عادة هذه الحدود .

وقد كانت شواطئ البحار وارضها الداخلية ممدودة بموجب قانون الاراضي القديم
من قبيل الاراضي الخالية المباحة يسوغ للدولة ان تأذن للأفراد بردها وامتلاكها وفقاً
لاحكام المادة (١٣٢) من القانون المذكور التي تنص على ان (كل من ملأ محلاً
من البحر بالأذن السلطاني يملكه . . . الخ) . غير انه بعد صدور قرار المفوض

(١) تم صدر قرار من المفوض السامي رقم ٢٩٩ بتطبيق احكام القرار ١٤٤ في
جميع البلاد المشمولة بالانتداب الفرنسي .

السامي ذي الرقم ١٤٤ التي نحن بصده قد أصبح حكم المادة المذكورة لاغياً ولم يعد من الجائز للحكومات المتخولة بالانتداب الفرنسي ان تأذن لاحد بتملك شيء من الشواطئ البحرية او من اراضي البحار الداخلية باعتبار ان هذه الاماكن جميعها من الاملاك العمومية التي لا يجوز ان تكون محلاً للملكية الفردية ولا شأن للحكومة فيها غير المحافظة عليها .

على انه يمكن الترخيص باحتلال واستعمال هذه الاماكن لمدة محدودة على وفق الاحكام المقررة لذلك في الفصل الثالث من القرار ١٤٤ نفسه .

ب - - الغدران والبحيرات الملحقة المتصلة رأساً بالبحر .

وهي احواض المياه الملحقة المتصلة بالبحار ، وتمتد من الاملاك العمومية البحرية .

ج - - مجاري المياه من اي نوع كانت ضمن حدودها الميمنة بخط مياهها الجارية في حالة امتلائها قبل فيضاتها .

اي جميع مجاري الغدران والودية والجداول والانهر والسواقي الدائمة الجريان ويتناول هذا اللفظ السيول والوديان المنقطعة الجريان ايضاً . كما انه يتناول مجاري مياه الثلوج والمطر غير القابلة للزراعة والمجاري المملوءة بالحصى والرمال والصخور الجرداء . والحفر والاخاديد الحاصلة في الاراضي الكلسية .

على انه لا يعتبر من الاملاك العمومية الا الاخاديد الهامة التي تحصل من استعمالها منفعة عمومية ، اما الاخاديد الصغيرة والحفر الحاصلة من جريان المياه وغيره فهي من جهة الملكية تابعة للارض التي هي فيها .

واما المنحدرات الحاصلة من شقوق المجاري فلا تمتد من الاملاك العمومية اذا لم تبلغ اليها سوية الماء .

• ومجاري المياه كافة يجب ان تفصل عن الاملاك الاخرى ، وان تحدد على بعد ستة امتار من حدود اعلا سطح المياه في حال امتلاء مجراها الاعتيادي . ويكون تحديدها على هذا الوجه ثابتاً لاثواءات مجرى الماء مع حفظ المسافة المتو بها .

د - المياه الجارية تحت الارض ، والينابيع من اي نوع كانت .

ويراد بالينابيع في هذه الفقرة ما كانت لها صفة منفعة عمومية . سواء كانت ضمن حدود ملك من املاك الناس او كانت في ارض من الاملاك العمومية او من اراضي الدولة الخصوصية .

واذا وجد ينبوع في نطاق احد الاملاك فيجب اثناء التحديد افرازه عنه مع منطقة كافية للمحافظة عليه واستثماره بسهولة .

هـ - كامل ضفاف مجاري المياه ، اي القطعة من الارض البكائنة على طول مجاريها ، والتي تمكن من السهر عليها وتنظيمها والمحافظة عليها .

وتحدد هذه الضفاف بمسافة ستة امتار من حدود اعلا سطح للمياه في حال امتلائها الاعتيادي .

و - البحيرات والفردان (غير المالحة) ضمن حدودها المينة بموجب مستوى اعلا سطح تصل اليه المياه قبل فيضانها ، ويضاف اليها على كل ضفة منطقة للمروور قدرها عشرة امتار ابتداء من هذه الحدود .

اي من الحدود التي يسيل اليها الماء من اعظم ارتفاع . ويراد بالفردان والبحيرات غير المالحة الحال التي تتجمع فيها المياه الحاصلة من وانحجاس انسياب الأنهر والادوية والينابيع .

ز - الشلالات الصالحة لتوليد قوة محركة .

ح - اقنية الملاحة وطرقاتها التي تسحب منها المراكب من مجراها

واقعية الري والتجفيف والتقطير . وكامل ضفافها ، وقناطر الماء عند ما تكون تلك القناطر منشأة للمصلحة العمومية . وكذلك توابع هذه الانشآت .

وزاد بذلك الجداول الصالحة للملاحة وجداول الري التي تشق لسقاية الاراضي واقعية التجفيف والتقطير اي الخنادق التي تحفر لترشيع مياه المستنقعات وتصريفها لكي تصبح الارض صالحة للزراعة .
واما قناطر المياه فيراد بها الجسور والعبّارات التي تنشأ لاسالة المياه من تحتها او التي تشاد لاجل جر المياه من جهة الى اخرى فوق الاراضي المنخفضة . وذلك عند ما يكون لهذه الانشآت صفة المنفعة العمومية .

ط — السدود البحرية والنهرية والاسلاك التلغرافية على الشواطئ (السينافور) وانشآت التنوير او العلامات البحرية وتوابعها .

اي الانشآت المشيدة لاستخدام القوى المائية ونقل القوى الكهربائية .
على ان كل ملك خاص خاضع بذات الوقت لحقوق الانتفاع اللازمة لوضع انشآت نقل القوى الكهربائية مثل المروز وغرز الاعمدة وتوطيدها ، سواء أكانت الانشآت المذكورة مشيدة من قبل الدولة مباشرة او من قبل صاحب امتياز لاجل استعمالها استعمالاً مؤقتاً (١) . وهذه الحقوق القانونية ليست تابعة للتسجيل في السجل العقاري .

ي — الخطوط التلغرافية وتوابعها التي تستثمرها المصلحة العامة .
ولهذه الخطوط وتوابعها ايضاً حق الانتفاع قانوناً من استعمال الاملاك الخاصة في

(١) راجع بحث الترخيص باحتلال واستعمال الاملاك العمومية في آخر هذا البحث .

سبيل استثمارها . ولذلك فإن كل ملك خاص خاضع لحقوق الانتفاع اللازمة لاستثمار الاسلاك البرقية واسلاك الهاتف مثل المرور وتثبيت الاعمدة والركائز التي تستعمل لحل الاسلاك وتوطيدها ،

ك — انشآت التحصين ، والمرآكز الحربية والمرآكز العسكرية . ويتناول ذلك الحصون والقلاع الحربية والشركات والمستشفيات العسكرية وسائر الانشآت التي تؤلف جزءاً من وسائل الدفاع عن الحدود . ويدخل في هذه الاملاك الطرق المخصصة لتأمين المواصلات على خطوط التحصين والطرق العسكرية والسكك الحديدية المنشآت خصيصاً للمواقع الحربية ، والمصانع الحربية والسجون العسكرية وتوابعها .

ل — الطرق والشوارع والمرات والمخطوط ووسائل المواصلات من اى نوع كانت وتوابعها .

ما عدا الانشآت التي يقوم بها الافراد لحاجاتهم الخصوصية . اي شوارع المدن والقرى المتصلة بها وما يلحق بالطرق كالسافة التي بين الطريق والمخندق والارصفة المبنية على جانبي الطريق واشباه ذلك .

م — السكك الحديدية والتراموايات وتوابعها . ويراد بالسكك الحديدية ذات النفع العام والمنشآت من قبل الحكومة او من قبل صاحب امتياز لمدة معينة .

ويدخل في الملك العام ايضاً التوابع الضرورية لهذه السكك كالمحطات وفسحاتها والمرات المتخذة لها والمحدودة من توابع الانشآت التمتعة والمستودعات والمطاعم التابعة لها . ومخطوط البرق والهاتف الخاصة بها . ومثل ذلك (التراموايات) اي القطارات الكهربائية وتوابعها .

ن — الاحواض والمرافىء البحرية والحلجان .
ص — الانشآت المشيدة للمنفعة العمومية ولاستخدام القوى المائية
ونقل القوى الكهربائية .

وهي المباني المدة لمصلحة عامة كدور الحكومة والمدارس الرسمية والمستشفيات
العمومية والمتاحف والابنية التذكارية وكل ما له صفة اثرية او كان مخصصاً بصورة
دائمة لمصلحة عمومية . وتدخل في ذلك السدود والاقنية واشباهاها من الانشآت التي
تتخذ لاستخدام قوة المياه في توليد القوى الكهربائية .

وبالاجمال كل ما كانت منافعه عائدة لمصلحة العموم او لدائرة رسمية .
اي جميع الاشياء المخصصة والمعدة لاستعمال العموم كالطرق والسالك . وكذلك
الاشياء التي لها صفة النفع العام ولو لم تكن معدة لاستعمال العموم والتي لا تقبل
الملكية الفردية مدة استمرار تخصيصها للمنفعة العامة . كالاثار القديمة غير المنقولة المائدة
للدولة ، والمستشفيات ودور الحكومة والجامعات وغيرها .

حقوق الافراد على ملحقات الاملاك العمومية

ومع ذلك فان المادة الثالثة من القرار : ١٤٤ الذي نحن بصدده نصت على ان الاشخاص
الذين لهم على ملحقات الاملاك العمومية — كما هي محدودة في هذا القرار — حقوق
ملكية او تصرف او انتفاع بحكم العادات المتبعة او بموجب سندات قانونية وقطعية
قبل وضع القرار المذكور موضع التنفيذ لا يمكن انتزاعها منهم اذا احوجت الى ذلك
المنفعة العمومية الا بعد دفع تعويض عادل وبوجه السلف .

وان هذا التعويض — اذا لم تكن القضية قد عرضت على محكمة ادارية في الدولة —
يبين بمعرفة لجنة محكمين تؤلف من ثلاثة اعضاء يختار احدهم رئيس الدولة والثاني
صاحب الملك والثالث بائناق رئيس الدولة وصاحب الملك معاً . واذا لم يكن صاحب

الملك حكمه في مدة شهر من تاريخ بيلفه الدعوة الى ذلك او اذا لم يتم الاتفاق على اختيار الحكم الثالث فيصنه وزير الدلية .

انواع الاملاك العمومية

والاملاك العمومية على انواع مختلفة :

منها ؛ الاملاك العمومية الوطنية او القومية .

ومنها ؛ الاملاك العمومية البلدية .

ومنها ؛ الاملاك العمومية المشغولة لمدة موقتة ، اى الملقى امتياز او رخصة باستثمارها .

وهذه الاملاك بانواعها الثلاثة اما ان تكون طبيعية : كالشواطئ والمرافئ والخلجان البحرية ومجاري المياه وضاغطها والمياه الجارية تحت الارض والينابيع والشلالات الصالحة لتوليد القوى المحركة والطرق والشوارع والمرات وتوابها والبحيرات والقدردان المالحة وغير المالحة .

واما ان تكون صناعية : كالأقنية الخاصة بالملاحة وجداول الري واقنية التجفيف والتقطير والقناطر المنشآت للمصلحة العمومية والسدود البحرية والنهرية والإسلاك البرقية على الشواطئ (سينافور) وانشآت التتوير او العلامات البحرية وتوابها والخطوط البرقية وتوابها المائدة للنفقة العامة وانشآت التحصين والمراكز الحربية والعسكرية والسكك الحديدية والتراموايكت ووسائل المواصلات الأخرى وتوابها والانشآت المشيدة للنفقة العمومية كدور الحكومة والمدارس الرسمية والمستشفيات والمتاحف والأبنية التذكارية وأمثالها من المنشآت التي لها صفة أثرية . والانشآت والسدود التي تبجل لامكان استخدام القوى المائية او نقل القوى الكهربائية .

والاملاك العمومية بسمها الطبيعي والصناعي — على ما جاء في المادة (٤) من القرار ١٤٤ — تمد من الاملاك العمومية الوطنية ، او من الاملاك العمومية البلدية بحسب تخصيصها للمنفعة الوطنية او لمنفعة البلدية . ويضمن كل ما هو مخصص بحجة من

هاتين الجهتين بقرار من رئيس الدولة يتخذ في مجلس الوزراء :

تحويل الاملاك العمومية الى املاك دولة خصوصية

ومع ان الاملاك العمومية الوطنية كالطرق والجسور والانهار والحصون وغيرها مدودة من الاماكن التي لا يجوز استغلالها لغير المصلحة العامة فان ذلك لا يمنع تحويلها احياناً الى املاك دولة خصوصية بقرار من الحكومة وموافقة مجلس الامة .
عملاً بحكم المادة ٢٤ من القرار ١٤٤ القائلة :

(ان اقسام الاملاك العمومية التي يعترف بإمكان اسقاطها من الاملاك العمومية يمكن اسقاطها بقرار من رئيس الدولة يتخذ بناء على اقتراح تالظر الاشغال العامة وتالظر الداخلية وبعد اخذ رأي المجلس التمثيلي . تدخل الاملاك الساقطة في عداد املاك الدولة الخصوصية) .

والاقسام المخرجة من الاملاك العمومية على هذا الوجه يجري تسجيلها في السجل العقاري على اسم ادارة املاك الدولة بناء على طلب من الادارة المذكورة وعلى تبليغ القرار الصادر بالاخراج الى امانة السجل وفقاً لحكم المادة (٢٣) المعدلة من القرار ١٨٨ المؤرخ في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦ .

اكتساب الاشخاص حقوقاً عينية على الاملاك العمومية

وعداً عما ذكر فان بعض اقسام الاملاك العمومية يفقد صفته الاصلية احياناً بسبب عارض طبيعي . كما اذا ترك نهر من الانهار مجراه القديم فان الاراضي التي يخللها لا تعد من الاملاك العمومية بل يحق بمقتضى المادة (٢١١) من القرار (٣٣٣٩) لاصحاب القارات المجاورة لها ان يحصلوا ملكيتها وتملي لهم على وفق ما جاء في المادة المذكورة .

واقسام الاملاك العمومية التي تفقد صفتها الاصلية ويكتسب عليها الاشخاص حقوقاً عينية كالذي ذكرنا يجري تسجيلها في السجل العقاري — حسبما جاء في المادة (٢٣) من القرار ١٨٨ الآنف ذكره — بناء على طلب اصحاب هذه الحقوق وعلى تبليغ

صك اعطائها لهم من قبل الادارة ذات الصلاحية .

ولما كانت الاملاك العمومية (بالنظر الى المادة (٦) من القرار ١٨٨) المذكور لا تسجل في السجل العقاري الا اذا كان لها او عليها حقوق عينية .
فن مقتضى المادة (١٥) من القرار ١٨٩ المؤرخ في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦ انه عند ما يطلب تسجيل عقار غير خاضع للتسجيل اي من الاملاك العمومية على اثر انشاء حقوق عينية عليه او تحويله الى الملك خاص ، يجري قيده في السجل العقاري بناء على طلب مدعي الحق بعد ابراز نسخة (مصادق عليها انها طبق الاصل من قبل الدائرة ذات الصلاحية) عن القرار القاضي باخراج هذا العقار من الاملاك العمومية . ويجب ان تكون هذه النسخة مصحوبة بصك اعطاء العقار او صك يصد منه من الدائرة التي تنازلت عنه او باعتته « دائرة املاك الدولة او البلدية حسب الظروف » .

المحافظة على الاملاك العمومية

تقدم لنا في مطلع بحث الاملاك العمومية ان هذه الاملاك في يد الحكومة بصفتها حارساً عليها لا بصفتها مالكة لها . وقد تقرر بلادة (٢٢) من القرار (١٤٤) ان يضع رئيس الدولة في مجلس النظائر القوانين المتعلقة بالسر والمحافظة على الاملاك المذكورة وطريقة استعمالها ، كما ان المادة (٢٣) من هذا القرار نصت على لزوم مراقبة الذين يخرجون على القوانين المنو بها بقرارات تقديرية تبنيها الدولة ومنحت السلطات الادارية حق تهديم الاشغال التي تنفذ بدون وجه شرعي على الاملاك العمومية او في مناطق حقوق الانتفاع ، وعلى احالة المخالفات التي تقع ضد القوانين المتعلقة بالمحافظة على هذه الاملاك الى المحاكم الجزائية بموجب محاضر قانونية ينظمها مفتش دائرة الاشغال العامة او ضباط ورؤساء الرافيه او مأمورو الغابات والجمارك والضباط وافراد الدرك او مفتشو الشرطة ومأموروها او اي شخص كان مكلف بالسر على الاملاك العمومية .

وقد جاء في المادة الاولى من « نظام المحافظة على مياه الاملاك العمومية » واستعمالها

الصادر بالقرار ذي الرقم (٣٢٠) والمؤرخ في ٢٦ ايار سنة ١٩٢٦ انه محظور على اي كان دون رخصة تمنحها الادارة ضمن الشروط المبينة في القرار ١٤٤ وفي القرار ٣٢٠ نفسه :

- ١ — الحيلولة دون جري مياه الاملاك العمومية جرياً حراً .
 - ٢ — التعدي بأي شكل كان على حدود الاراضي التابعة لضفاف مجاري الماء الموقفة والدائمة والمستنقعات والبحيرات والندران والبحرات والتابع . وكذلك التعدي على حدود وممرات قناطر المياه وقساطلها وترع الملاحة والري والتجفيف والتصرف بها المصرح بأنها انشئت للمنفعة العمومية .
 - ٣ — وضع او غرس او زرع أي شيء كان على الارض التابعة لضفاف مجاري المياه الموقفة او الدائمة او في مسيلها او في البحيرات والمستنقعات والندران والبحرات او بين ممرات قساطل المياه وقناطرها وترع الملاحة والتجفيف والتصرف المصرح بأنها انشأت للمنفعة العمومية .
 - ٤ — زرع الاعتباب والشجر والشجيرات والقراب او الحجازة من الاراضي التابعة لضفاف المياه الموقفة او الدائمة والبحيرات والمستنقعات والندران والبحرات .
 - ٥ — تنظيف مجاري المياه الموقفة او الدائمة او تمهيق هذه المجاري او تقويمها او تنظيمها .
 - ٦ — اجراء حفريات بأي شكل كان على مسافة تبعد عن حد ضفاف مجاري المياه وقناطر الماء وترع الملاحة والري والتجفيف والتصرف ببدأ يكون قياسه دون قياس عمق هذه الحفر او مادلاً له . على انه لا يمكن ان تقل هذه المسافة عن ثلاثة امتار .
 - ٧ — القيام باعمال تتعلق بالتقيب عن المياه الموجودة تحت الارض او المنبجزة وبضبطها .
- على انه يجوز القيام بدون رخصة في الاراضي المماوكة بحفر آبار غير منفجرة لا يتجاوز عمقها مئة وخسين متراً .

٨ — القيام بمطلق عمل دائم او مؤقت قد يكون له تأثير في كمية مياه الاملاك العمومية او في جريانها .

وتقرر في المادة الثانية من النظام المذكور انه محظور بوجه قطعي تخريب او هدم او تعطيل اي جزء من الانشاءات المشيدة لاستعمال مياه الاملاك العمومية او حفظها سواء كانت تلك الانشاءات مشيدة بموجب امتياز او بدون امتياز كالجسور والسدود والقناطر وتزع الملاحية او الري واقنية تخفيف مياه المستنقعات او ترشيحها وتصريفها والقساطل الممدودة على وجه الارض او الطمورة في جوفها وملحقات الانشاءات المذكورة والابنية المشيدة للوقاية من مياه الاملاك العمومية .

وكذلك اسالة او اراقة المياه او القاء المواد الضارة بالحالة الصحية او بالراحة العمومية او بحسن استعمال المياه في مياه الاملاك العمومية الممنوح بها امتياز او التي بدون امتياز . او القاء اسمدة حيوانية على الارض الداخلة ضمن منطقة الحماية لئلا يفسد ماء تستعمل للحاجات العمومية ، واحداث مستودعات للاقذار او اجراء اي عمل من شأنه ان يندس تلك المين .

وتعين حدود منطقة الحماية المذكورة في مطلق الاحوال بأمر من رئيس الدولة او من السلطة التي ينوب عنها لهذه الغاية .

الحفاظة على مجاري مياه الشرب وعقوبة التعدي عليها

ونصت المادة (٢٥) من القرار (٣٢٠) على انه يحدد عرض الاراضي التابعة للقناطر وقناطر المياه المدة لشرب الاهالي والتي يجب ان تخصص لهذه القساطل والقناطر من كل جهة بموجب قرار من رئيس الدولة .

وحظرت المادة (٢٦) من القرار المذكور . — تحت طائلة العقوبة والضمان — غرس الاشجار بين حدود الاراضي التابعة لمجاري المياه كما ان المادة (٢٨) منه حظرت على كل صاحب ملك انشاء اية ابنية يتجاوز بها حدود الارض التابعة لقساطل او قناطر الماء . ولكنها استثنت من ذلك البنايات المشيدة قبل تفريغ القرار

الذي تعين به حدود تلك الارض . فيجوز الاحتفاظ بهذه النباتات وتزيمها على شرط ان لا يزد شيء في قياساتها الخارجية ، وان تكون المواد التي تستعمل لتزيمها من نوع المواد التي استعملت في انشائها من قبل .

اما العقوبة التي يستهدف لها من يخالف المنع المصرح به في المادتين (٢٦ و ٢٨) المار ذكرهما فهي غرامة نقدية تتراوح بين ليرتين ومائتين وخمسين ليرة وحسب من يوم الى ستة اشهر او احدى هاتين العقوبتين فقط .

وهذه العقوبة تطبق أيضاً بحق مخالي المنع المصرح به في المادتين (٢٦ و ٢٧) من القرار (٣٢٠) السالف بياتها .

وفي حال تكرار المخالفة خلال ثمانية اشهر ابتداء من انبرام الحكم الصادر بحق احد مخالي احكام المواد الاربعة المذكورة يحكم على المكرر باقصى عقوبات الغرامة النقدية والحبس معاً ، او باقصى احدى هاتين العقوبتين فقط ما لم يثبت حسن نيته . واذا روجع الجرم فيجوز بالحكم بالعقوبات المذكورة مضاعفة .

وعدا عن العقوبة الجزائية فانه يحكم على المخالف أيضاً بإداء نفقات اصلاح الضرر الذي يلحقه بالاملاك العمومية وتواجها ومحدد مقدار هذه النفقات بمعرفة رئيس الدائرة المكلفة القيام بالمحافظة على القسم الذي لحق به الضرر .

واذا كان مرتكب المخالفة قد انشأ ابنية او قام باعمال ممنوعة بحكم القانون على الاملاك العمومية او في مناطق حقوق الارتفاع المحددة لتلك الاملاك فان هذه الانشاءات او الاعمال تهدم وتنزع على نفقة فاعلها من قبل رئيس الدائرة الجارية فيها المخالفة .

(راجع المواد ٥٨ و ٥٩ و ٦٠ من القرار ٣٢٠) .

قطع الاشجار وهدم الابنية الضارة بمجري مياه الشرب :

وللادارة المكلفة امر المحافظة على مجري مياه الاملاك العمومية الحق بمقتضى المادتين ٢٧ و ٢٩ من القرار (٣٢٠) ان تطلب الى اصحاب الاشجار الموجودة بين حدود

الاراضي التابعة لمجاري مياه الشرب عند نشر القرار الذي تميم به تلك الحدود ان يقطعوا اشجارهم في مقابل تمويض يدفع لهم . وان تقوم الادارة المذكورة بقطع الاشجار من قبلها اذا لم يلبوا طلبها في مدة شهر واحد من تاريخ اذارها ايهاهم .

ويحق لهذه الادارة ايضاً ان تأمر بإزالة الابنية والانشآت المرخص بها من قبل والتي تكون موجودة بتاريخ القرار المعينة فيه حدود الارض التابعة لقساطل او قناطر المياه ، وذلك في مقابل تمويض يتفق عليه حياً ، او يحدد مقداره — في حالة عدم حصول الاتفاق — بالطريقة المنصوص عنها في المادة (١٩) من القرار (٣٢٠) الذي نحن بصدده . اي بعمرة لجنة حكيمية تؤلف من عضوين يعين احدهما رئيس الدولة والثاني صاحب الملك . وفي حالة اختلاف هذين العضوين يفصل في الامر بحكم اعلائه بينه الاولان بالاشتراك .

واذا لم يعين صاحب الارض حكمه في مدة شهر بعد الدعوة التي توجه اليه بهذا الشأن ، او اذا لم يتم الاتفاق على اختيار الحكم الاعلاي يقوم بهذه التسيينات رئيس اكبر سلطة قضائية في الدولة .

الجميات النقاية لمياه الاملاك العمومية

ولما كان معظم اراضي البلاد بحاجة ماسة الى الاصلاح الزراعي ليقضي لاصحاب هذه الاراضي اجتناء ثمرات املاكهم والتمتع بخيراتها على الوجه المطلوب ، وكان بلوغ هذه الغاية لا يتم الا بتنظيم اعمال السقاية والارواء وتخفيف المستنقعات وتطهير مجاري المياه واصلاحها وغير ذلك من ضروب التحسين الذي يزيد في خصب الاراضي الزراعية وغلتها وكان من المتصور على الملاك ان يقوموا منفردين بما يحقق هذه الاغراض بالنظر الى ان مجاري مياه الاملاك العامة واقيتها في اية بقعة من الاراضي تكون بطبيعتها مآرة بين املاك عديدة يتصرف بها اشخاص مختلفون كما ان الفائدة التي ترجى من اصلاح تلك المجاري وتحسين حالتها او من تخفيف المستنقعات المجاورة لاراضي مختلفة تعود بطبيعة الحال على جميع ذوي العلاقة من اصحاب الاراضي ومجاوريهم ،

وكان هذا الوضع في الارضين يتطلب اشتراك ذوي العلاقة وتضافرهم على القيام باعمال هذه الاعمال الممرانية فقد رأى المشرع ان يضع احكاماً خاصة لتنظيم القيام بهذه المشاريع فاجاز بصراحة القرار (٣٢٠) المتعلق بتنظيم امر المحافظة على مياه الاملاك العمومية لذوي العلاقة والشأن بمياه تلك الاملاك ان يؤلفوا جميات رقابية لها احكامها ونظامها الداخلي على نحو الشركات المساهمة للقيام بالاعمال والمشاريع المتعلقة بالامور الآتية :

- ١ — الاحتراز من مجاري المياه الموقفة او الدائمة وبوجه اعم من المياه الضارة .
- كأقامة المنشاء وانشاء السدود لمنع طفيان مياه السيول او الانهار في حال فيضاتها .
- ٢ — تنظيف مجارى المياه الموقفة اي مجاري المياه الشتوية ، او الدائمة وهي الانهار ومياه الينابيع . وتعميق هذه المجارى وتحويلها وتديلها لتأمين الاستفادة منها والمحافظة على المياه الجارية فيها من ان تتسرب الى جهات لا يستفاد منها .
- ٣ — تجفيف المستنقعات الضارة بالصحة واصلاح مناخها بقصر جريان مياهها او بردها او بسد مسارب المياه التي تتجمع فيها وتطهير ارضها من الاملاح الضارة بالزراعة .

٤ — القيام باعمال الري على اختلاف انواعها واشكالها سواء كان بحفر الاقنية او بوضع آلات رافعة للاستفادة من مياه الانهر او بانشاء خزانات لحفظ مياه الامطار في الشتاء او بنسالة مياه الينابيع وتحويلها الى الاراضي الزراعية او بحفر الآبار الارتوازية وامثال ذلك .

كيفية تأليف النقابة

يقدم طلب تأليف النقابة باستدعاء من اسحاب الاملاك ذوي الشأن بالمشروع الذي يراد القيام به الى رئيس البقولة تذكر فيه منطقة اراضي النقابة وحالة ملاكي كل قطعة ارض داخلة في هذه المنطقة وغرض المستدعين من المشروع الذي يرمون اليه بمخلص الاعمال التي يريدون القيام بها ومقدار النفقات اللازمة لها على وجه التقريب والطرق

التي يتوون اتباعها والوسائل التي يتدعون بها لتسديد نفقات الانشآت الأولية وللقيام عند لزوم بنفقات المحافظة على دوام للاستفادة من المشروع .

فيحال الاستدعاء الى وزير النفاثة او مديرها في الدولة لفحصه والتدقيق في امكان تأليف النقاثة للقيام بالاعمال التي يرمي اليها المستدعون ، حتى اذا لم يجد مانعاً يحول دون الترخيص بذلك اعاد الطلب الى رئيس الدولة بالواقعة وعندئذ يدعورئيس الدولة او من ينوب عنه اصحاب الاملاك الذين قد ينتفعون من اعمال النقاثة الى اجتماع عام يتداول فيه الحاضرون بامر المشروع ثم يوقعون محضراً بما يقرر نتيجة مداولاتهم . ومتى قبل الدخول في النقاثة اثناء الاجتماع المنو به اكثر ذوي الشأن الذين يمثلون ربع قيمة المقارات في الاعمال المراد اجراؤها للاحتراز من عجاري المياه او من المياه الضارة .

او قبل الدخول في النقاثة ربع اصحاب الشأن الذين يمثلون نصف المساحة في جميع الاحوال الاخرى .

او نصف اصحاب الشأن الذين يمثلون ربع المساحة .
بعد من الجائز تأليف النقاثة .

اما اذا كان الاقتراح بتأليف النقاثة صادراً عن رئيس الدولة مباشرة لاسباب تتعلق بالصحة العامة او باشياء عمومية اخرى فيحق له ان يأمر بتأليف النقاثة مهما كانت نتيجة الاجتماع العام .

ومن المفيد ان نعلم بانه يجوز لرؤساء البلديات ان يدخلوا في النقاثة كمتلين لاملاك القرى كما يجوز لمدير الدوائر المقارية ان يدخلها بصفته ممثلاً لاملاك الدولة وان يدخلها مديرو المؤسسات العمومية باسم املاك مؤسساتهم .

وعندما يصبح من الممكن تأليف النقاثة بد توفر الشروط المذكورة تضع ادارة النفاثة مشروع تنظيم النقاثة تبين فيه :

• برنامج الاعمال الواجب اجراؤها . ومقدار النفقات اللازمة لتلك الاعمال مع ايضاح لمنطقة الاباضي التي تتناولها اعمال النقاثة وتقسيم تلك الاراضي الى درجات

بمختلفة بالنسبة الى مقدار استفادتها من الاعمال المذكورة وكيفية توزيع الرسوم وطريقة استيفائها وغير ذلك مما يتعلق بتأمين سير اعمال النقابة .

وإذا كانت الاعمال التي تألفت من اجلها النقابة تطلق بتجفيف الاراضي المستنقعة او بتحسين ،ناخها او بازالة الاملاخ منها فلاصحاب الاملاك التي تكون تلك الاراضي في ضمنها او مجاورة لها اذا لم يقبلوا الاشتراك بمشروع النقابة ان يصرحوا للحكومة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ اعلان المشروع في الاماكن التي يبينها رئيس الدولة بانهم يرغبون في التفرغ عن اراضيهم الواقعة في منطقة النقابة مقابل تمويل يحدد لهم بمعرفة لجنة محكمين تؤلف على وفق الفقرة الأخيرة من المادة (١٩) من القرار ذي الرقم ١٤٤ المار ذكرها .

ومن مقتضى نظام الجماعات النقاية لبيان انه لا يحق لاي مالك دخل في النقابة ان يتنصل من الاشتراك فيها بعد انتهاء مدة الثلاثين يوماً المنوء بها كما انه اذا تقرر في اجتماع عام خارق للعادة حل النقابة فلا يكون لهذا الحل مفعول الا اذا وافق عليه رئيس الدولة وبعد ان تم الجمعية الشروط المفروضة عليها لتسديد الديون او لتأمين سلامة الاهالي والصحة العامة .

علاقة النقابة بالحكومة

ومن مقتضى النظام التعلق بتقايات المياه انه يتحتم على النقابة المؤلفة بالصورة القانونية ان تعرض موازنتها السنوية على رئيس الدولة للمصادقة . ولرئيس الدولة اذا ظهر له ان النقابة اهملت في موازنتها قيد الاعتادات اللازمة لتسديد الديون مستحق عليها ان يدرج تلك الاعتادات ، او ان يزيد مقدارها اذا كانت مدرجة ولكن مقدارها غير كاف لتسديد الدين المستحق .

ولرئيس الدولة ايضاً ان يعدل في الموازنة مبلغ الرسوم المفروضة بصورة يمكن منها تسديد المصاريف اللازمة للاعمال التي تألفت النقاية من اجلها . .
والرسوم او بدلات الاشتراك المددجة في الموازنة المصدقة من رئيس الدولة تعجى كما

تجبي الضرائب المباشرة . فضلاً عن ذلك فإن للنقابة امتياز خاص فيما يتعلق بتحصيل الرسوم من قيمة الأثمان والحاصلات وبدلات ايجار الاراضي وحاصلات القارات المفروضة عليها الرسوم .

ويحق لرئيس الدولة ان يسلف النقابة ضمن حدود الاعتمادات المتحققة في موازنة الدولة المبالغ اللازمة لجميع المصاريف المقتضية للإنشآت والترميمات الهامة المصادق عليها من دائرة النافعة ، او المبالغ الكافية لبعض هذه المصاريف . على شرط ان تعاد المبالغ التي تسلف على هذا الوجه الى خزينة الدولة بدون فائدة وخلال المدة التي يحددها لها رئيس الدولة والتي لا يجوز ان تتجاوز الثلاثين سنة .

ولرئيس الدولة ايضاً ان يمنح النقابات اعانات ضمن حدود الاعتمادات المدرجة في ميزانية الدولة لهذه الغاية .

وله ايضاً ان يأمر بإجراء الاعمال التي تألفت النقابة من اجلها على نفقة النقابة نفسها اذا كانت قد اهملت القيام بتلك الاعمال وذلك بعد انذاره اياها او اذا خشي حصول الضرر من جراء توقف الاعمال او من عدم اتمامها بعد ان يوشى بها .

ومن مقتضى احكام هذه النقابات ان للنقابة المؤلفة بصورة قانونية ان تتابع دعاويها امام المحاكم بموجب رخصة من رئيس الدولة وان تقوم باعمال البيع والشراء والمبادلة والتسوية والاستقراض، وان تستحصل على رخصة او امتياز لاحتلال واستعمال اماكن الاملاك العمومية على وفق الاحكام المقررة في المواد ٤ و ٧ و ١٢ من انقرار ٣٢٠ . وهناك احكام اخرى تتعلق بنظام النقابات الداخلي لم نر حاجة الى سردها . ولن يرغب في الاطلاع عليها ان يراجع متن القرار (٣٢٠) المتو به .

الترخيص باحتلال الاملاك العمومية واستعمالها

اجيز في الفصل الثالث من القرار ١٤٤ المؤرخ في ١٠ حزيران سنة ١٩٢٥ اعطاء الاملاك العمومية للاستئجار والاستعمال بموجب رخصة رسمية وفي مقابل رسم يستوفى من المرخص له :

فجاء في المواد (١٤ — ١٩) من القرار المذكور انه يجوز للدولة او البلدية ان تأذن بصورة مؤقتة قابلة الالغاء وفي مقابل رسم — قليل او كثير — باحتلال قطعة من الاملاك العمومية البرية او البحرية لاجل استعمالها في مصلحة خاصة . وان هذا الترخيص يكون بموجب (اجازة مؤقتة) .

وان الاجازة باحتلال مؤقت لبقار من الاملاك العمومية الوطنية (اي التي تخص الدولة) تعطى من رئيس الدولة وفقاً لاحكام القرار (١٤٤) الذي نحن بصدده . اما الاجازات باحتلال الاملاك العمومية البلدية احتلالاً مؤقتاً فانها تعطى على وفق القوانين والنظم المتعلقة بالبلديات .

وان الاجازة المؤقتة تعطى لمدة سنة واحدة يمكن تجديدها بطريقة القبول الضمني . ويعين في القرار الذي تعطى بموجبه الاجازة — الرسم الذي يجب استيفاؤه عنها سلفاً وعلى نسبة مساحة المحل المرخص به واهمية موقعه .

ومع انه لا يجوز بمقتضى المادة (١٧) من القرار ١٤٤ ان يتنازل صاحب الاجازة عن اجازته بعد ان يمنحها ما لم تكن قد مضت عليها السنة الاولى فان المادة (١٨) من القرار المذكور تحول رئيس الدولة حق الفاء الاجازة وسحبها من صاحبها بدون ان يعطى له ادنى تعويض ، وانما ترك لصاحب الاجازة حق الادعاء بجميع الرسوم التي يكون قد دفعها او بعض تلك الرسوم على حسب مقتضى الحال .

الترخيص بالاعمال المؤقتة على مياه الاملاك العمومية

اما مياه الاملاك العمومية فان بعض الاعمال عليها يمكن الترخيص به وفقاً لحكم المادة (١٧) من القرار (١٤٤) . اي بأجازات مؤقتة لمدة سنة واحدة تعطى بأمر رئيس الدولة او بأمر السلطة التي ينسبها عنه .

والبعض الآخر يجوز الترخيص باجرائه لمدة تزيد عن السنة ولا تتجاوز الاربع سنوات وفقاً لحكم المادة (٧) من القرار (٣٧٠) .

١ — اما الاعمال التي يمكن الترخيص بها لمدة سنة واحدة فهي :

- آ — انشاء ابنية لها صفة دائمة للتمكن من استعمال مياه الاملاك العمومية .
- ب — استخراج المواد من اي نوع كانت من مجاري المياه الموقفة او الدائمة .
ومن البحيرات والندران والمستنقعات .
- ج — اقامة المستودعات ، وغرس الاشجار ، وزرع الارض على ضفاف المياه وفي مجاريها ، وفي البحيرات والمستنقعات والندران والبحيرات .
- د — الاعمال المتعلقة بالتنقيب عن المياه التي تحت الارض او المنفجرة او الاعمال المتعلقة بضبط المياه ما عدا استعمالها .
- هـ — انشاء الابنية المعدة لحصر واستعمال مياه الميون الطبيعية التي يكون مقدارها غير كافى لتبرير استعمالها للمنفعة العمومية .
- و — تنظيف مجاري المياه الموقفة او الدائمة وتمييق هذه المجاري وتقويمها وتنظيمها .
- والرخصة التي تمنح للقيام بعمل من هذه الاعمال الستة يجب ان تتضمن الشروط التي يجب ان يتقيد بها المرخص له بذلك العمل . ولكن متى كانت العمل متعلقاً بالتنقيب عن المياه يجب ان تدرج في الرخصة — فضلاً عن الشروط الخصوصية — حدود المنطقة التي سيجري فيها العمل مع بيان الاساليب التي تستعمل للتنقيب عن المياه ولتصرفها ، او النهاذج التي يجب على صاحب الرخصة ان يقدمها للإدارة والشروط التي تجري بموجبها الاشغال .
- واذا كان العمل متعلقاً باقامة بناء على مجاري المياه او انشاء بناء لجمع ما ينشأ او بأي امر آخر يتعلق بنظام جريان المياه يجب ان يدرج في الرخصة مكان الاعمال المرخص باجرائها ونوع تلك الاعمال وترتيبها وقياساتها وشروط المراقبة على انشاء البناء والحفاظة عليه وكيفية استئجاره .
- ٢ — واما الاعمال التي يجوز الترخيص باجرائها على مياه الاملاك العمومية باجازة تريد مدتها على السنة ولا تتجاوز الاربع سنوات فهي :
- آ — استخدام ما أخذ المياه والسدود التي هي بصفة دائمة في مجاري المياه .

ب — حرية الاستقاء من مياه الاملاك العمومية بواسطة آلات او استعمال تلك المياه لتوليد القوة المحركة .

ج — استخدام المياه التي تحت الارض او الانفجرة .

د — استخدام الناييع المدنية او الحارة .

هـ — تحفيف البحيرات والمستنقعات واستخدامها .

على انه عند ما تكون هذه الاعمال من المشاريع المندودة كصلحة عمومية تصبح آتخذ خاصة للاحكام المتعلقة بالامتيازات على شرط ان لا تتجاوز مدة الاختياز الذي يطلى بها خساً وشبعين سنة .

ومن مقتضى نظام المحافظة على مياه الاملاك العمومية انه يجب ان ترفق الرخصة المعطاة بعمل من الاعمال المذكورة آتقاً بدفتر شروط معين فيه — عدا عن الشروط الخصوصية — الامور الآتية :

١ — الترتيبات العامة المتعلقة بمآخذ المياه والابنية وكية الماء الذي يؤخذ، واذا لزم الامر معين فيه اوقات استخدام المياه ، والشروط المفروضة لتصرف المياه ولرأية الاشغال .

٢ — التدابير التي ستتخذ للوقاية من طفيان المياه وللمحافظة على الصحة العمومية ، ولسد الاحتياجات البينة من شرب وغيره للاهالي المجاورين .

٣ — قوة الشلال الذي رخص باستخدامه .

٤ — المدة اللازمة لانجاز الاعمال وشروط استرداد الرخصة من صاحبها .

٥ — مدة الرخصة .

واذا كانت الرخصة تتعلق باستخدام المياه لزارعة فيجوز ان يذكر فيها ايضاً ان الرخصة ستجدد بحكم القانون عند انتهاء مدتها لمدة جديدة قدرها اربع سنوات ويكون الامر كذلك عند انتهاء هذه المدة والمدد التي تليها .

وان يصرح في الرخصة ايضاً بكية المياه التي يستخدمها بالفعل صاحب الرخصة. ويبلغ دفتر الشروط الذي ينظم على هذا الوجه الى صاحب الرخصة في الوقت الذي

تبلغ اليه فيه الرخصة .

وتتمتع الرخصة التي تعطى باستخدام مياه الاملاك العمومية للمشاريع الزراعية او الصناعية بانها تبقى جارية على هذه المشاريع اياً كان الشخص الذي تنتقل اليه ، اي انها تمد مكانية لا شخصية . وذلك لكي تظل اعمال المشاريع المذكورة جارية باطراد فلا يعتريها خلل او تعطيل من جراء تبدل اشخاص القائمين بها .
ومن مقتضى احكام القرار (٣٢٠) ان صاحب الرخصة الممنوحة للعمل من الاعمال على مياه تلك الاملاك لمدة تزيد عن سنتين اذا لم يحظر قبل شهرين على الاقل من انتهاء مدة رخصته بوجوب ازالة الابنية التي انشأها فان رخصته تعتبر معدمة قانوناً لمدة تساوي نصف مدتها الاصلية .

حق الارتفاق الممنوح لصاحب الرخصة على املاك الغير :

ويحق لصاحب الرخصة التي تزيد مدتها عن سنة ان يستعمل — بموجب المادة ١٨ من القرار (٣٢٠) — املاك الغير اللازمة لبناء الانشآت المتعلقة بمحصر المياه واخذها او لبناء الابنية اللازمة لجر المياه وانسيابها وتصريفها . وان يسند السدود التي ينشؤها في مجاري المياه على اراضي الغير وان يضر ضفاف المجاري لاعلاء سطح الماء وان يضر الاراضي اذا انشأ خزانات للماء .

(راجع المواد ٧٧ — ٨١ من القرار ٣٣٣٩) .

وكما ان المادة ١٨ من القرار ٣٢٠ استتت الابنية والبساتين والاسفة بالسكن من امكان استعمال هذا الحق القانوني عليها ، فان الفقرة الثالثة من المادة (٦٠) والفقرة الاخيرة من المادة (٨١) من القرار ٣٣٣٩ قد ايدتا هذا الاستثناء ايضاً .

واذا كان الترخيص بامتياز ممنوح على وفق الاحكام المتعلقة بالامتيازات فان لصاحب الامتياز ايضاً ان يتمتع بحقوق الارتفاق القانونية التي يتمتع بها صاحب الرخصة فضلاً عن الحقوق التي يخوله اياها امتيازه .

ويشترط لجواز التمتع بحق الارتفاق القانوني للمحل المرخص باحتلاله واستئجاره موقفاً من مياه الاملاك العمومية ان يتفق صاحب الرخصة مع صاحب الارض التي يكون مضطراً للاستفادة من استعمالها بحسب طبيعة الاعمال المرخص له بها . فاذا تم الاتفاق بينها حق لرئيس الدولة بعد اطلاعه على اتفاقها ان يصدر قراراً يسمح فيه لصاحب الرخصة ان يتمتع بمنافع الارض المذكورة في مقابل ضمان يؤديه لصاحبها . ويحدد هذا الضمان بمبلغ سنوي غير قابل التجزيء على ان لا يتجاوز مقداره ضعف بدل ايجار الارض التمتع بها وقت احتلالها .

واذا كان احتلال الارض يؤدي الى حرمان صاحبها من الانتفاع بها مدة تزيد على خمس سنوات او كان يفضي الى عدم امكان زراعتها بعد انتهاء اعمال صاحب الرخصة او كان استعمالها على الوجه الذي يريده هذا يؤدي الى اضرارها ضرراً جسيماً او يستوجب قصص قيمتها نقصاً فاحشاً فان لصاحبها الحق بان يطلب الى صاحب الرخصة شرائها وعلى هذا الاخير ان يشتريها منه بكاملها .

والتعويض عن مدة استعمال الارض او مقدار ثمنها يحدد -- بحسب الفقرة الاخيرة من المادة (١٩) قرار (٣٣٠) -- باتفاق الطرفين واذا لم يتفقا عليه يحدد بمعرفة لجنة تحكيمية تؤلف من عضوين يعين احدهما رئيس الدولة والثاني صاحب الملك . واذا اختلف هذان العضوان فيفصل بينهما حكم اعلا يسميه الاولان بالاشتراك . واذا لم يعين صاحب الارض حكمه في مدة شهر بعد الدعوة التي تبلغ اليه بهذا الشأن ، او اذا لم يتم الاتفاق على اختيار الحكم الاعلا فان هذه التمينات تجري من قبل رئيس اعلا سلطة قضائية في الدولة .

مرجع الخلاف الناشيء عن استعمال حق الارتفاق

واما الخلافات التي تتولد من تحديد محل مرور المياه ومن انشاء الاعمال المتعلقة باصلاح الاراضي وتصرف مياهها بواسطة الاقنية او المتعلقة بتجفيف الاراضي والتعويضات ومصاريف المحافظة على محل الارتفاق فانها ترفع الى قاضي صلح المنطقة التي توجد فيها الاراضي المرتفق عليها . (راجع المادة (٨٣) من القرار ٣٣٣٩) .

الترخيص بالأعمال الموقفة على الاملاك البحرية

اما الاعمال الموقفة على الاملاك العمومية البحرية فان الترخيص بها يكون وفقاً للشروط المقررة في المادة (١٧) من القرار ١٤٤ . غير انه عند ما يرخص من قبل الدولة باحتلال محل من الاملاك المذكورة واستعماله او استئثاره يجب اخذ الرخصة بشأنه من مكتب المرفأ التابع له ذلك المحل عملاً بحكم القرار الصادر من المفوض السامي برقم (٣٣٨٩) وتاريخ ٩ شباط سنة ١٩٢٩ . باعتبار ان الموظف القائم بأعمال مكتب المرفأ هو المكلف باستيفاء الرسوم المينة بالقرار المنوه به عن استخراج الرمل والحصى المرخص باستخراجها من الاملاك العمومية البحرية وهو الذي يود اليه امر السهر والمحافظة على تلك الاملاك وتنظيم المحاضر بحق الذين يخالفون الشروط المقررة لممارسة الاعمال المرخص بها لاجل معاقبتهم وفقاً لاحكام ذلك القرار .

تبديل الرخصة او ابدالها

والرخصة التي تمنح للقيام بأعمال موقفة على مياه الاملاك العمومية لا يجوز للحكومة بمقتضى المادة (١١) من القرار (٣٢٠) ان تبدلها او تستردها من صاحبها الا بالطريقة القانونية التي منحت فيها ايها والا بعد اعطائه التعويض اللازم عما يكون قد انفق على المشروع بسبب الترخيص له .

واذا حصل اختلاف بين صاحب الرخصة المبدلة او الملقاة وبين الحكومة على التعويض المذكورة فيرجع في حسم الخلاف الى المحكمة الادارية ذات الصلاحية .

على ان المادة (٦١) من القرار المذكور قالت بجواز ابطال الرخصة او تبدلها بموجب قرار من رئيس الدولة اذا كان هذا الابطال او التبدل اضطرارياً بقصد المحافظة على الصحة العمومية او لاجل تلافي حوادث فيضان المياه التي تهدد بمخاطر عام او لدفع ذلك الخطر .

الترخيص باستئجار الاملاك العمومية بموجب امتياز :

سبق لنا القول ان الترخيص باحتلال قطعة من الاملاك العمومية لاجل الاستعمال والاستئجار مدة مؤقتة يكون بموجب اجازة تعطى بأمر من رئيس الدولة وفقاً لاحكام الفصل الثالث من القرار (١٤٤) اذا كانت الاعمال التي يراد القيام بها ليست معدودة كمصلحة عمومية .

ومن مقتضى الفصل الثالث المذكور انه اذا كانت الاعمال مما يد مصلحة عمومية كانشاء سكة حديدية او ترامواي كهربائي او مرفأً بحري او غير ذلك مما له علاقة بجميع الناس فان الترخيص بها يكون بامتنياز يعطى على وفق الاحكام المبينة في القرار (٢٥١١) الصادر في ٢٠ اذار سنة ١٩٢٤ الذي ينص على انه اذا كان المشروع متعلقاً بحكومة الاتحاد السوري يعطى الامتنياز من قبل هذه الحكومة (١) .
واذا كان متعلقاً باحدى دول الاتحاد فالامتنياز به يعطى من قبل الدولة التي يختص بها (٢) .

واذا كان متعلقاً بدولة لبنان الكبير فيمنح الامتنياز به من قبل هذه الحكومة .
وان الامتنياز المتعلق باستخدام القوة المائية لتوليد الكهرباء يعطى من قبل الدولة التي يكون في ارضها الشلال المراد استخدامه اذا كانت القوة الكهربائية التي تولد منه ستستخدم في اراضي الدولة صاحبة الشلال دون غيرها .

اما اذا كانت القوى المتولدة منه يراد استخدامها في اراضي تلك الدولة وفي غيرها من اراضي البلاد المجاورة فيكون اعطاء الامتنياز آتخذ متعلقاً بالدول ذات الشأن

وبديهي ان يكون اعطاء الامتنياز بد نشر الدستور السوري وتأسيس الجمهورية
نوعاً بمجلس الامة وعلى وفق احكام الدستور .

(٢) وهذا القيد لم يبق له مفعول بعد الفاء الاتحاد السوري .

وفقاً لاتفاق ٣٠ كانون الثاني سنة ١٩٢٣ .

وان الامتيازات المختصة بالتاجم تطلى من قبل الدول التي تكون تلك المناجم في اراضيها .

اما الامتيازات التي تتعلق بالمصالح العمومية البلدية فتعنيها البلديات باذن من الحكومة المنتبة اليها والتي لها حق المصادقة على تلك الامتيازات .

وانه يتحتم على الحكومات والبلديات في سوريا ولبنان ان ترفع جميع طلبات الامتيازات التي تردها الى المفوض السامي وان تطلعه على جميع مشاريع الاتفاقات والشروط التي تتخذ اساساً للامتيازات المراد اعطاؤها بالتزيم او المسابقة او غير ذلك من الطرق لاجل الحصول على موافقته عليها .

وفضلاً عن ذلك فان الامتياز الذي يطلى بمد هذه الاجراءات لا يكون صحيحاً نافذاً ما لم يصادق عليه من المفوض السامي .

اعطاء الامتيازات للمشاريع العمومية على مياه الاملاك العمومية

ومن مقتضى القرار (٣٢٠) ان مشاريع الاعمال على مياه الاملاك العمومية المنصوص عنها في المادة (٧) من القرار المذكور والمار بيانها عند ما تكون لها صفة المصلحة العمومية يمنح الترخيص باجرائها بموجب امتياز لا تتجاوز مدته خمساً وسبعين سنة يلحق به دفتر شروط تدرج فيه — علاوة على الشروط التي يرى لزوم لتقييد صاحب الامتياز بها — جميع الامور المنصوص عنها في المادة (١٣) من القرار المذكور وهي :

١ — الترتيبات العمومية المتعلقة بمأخذ الماء والانشآت ، وكية الماء المتخذة ، وعند الاقضاء اوقات استخدام الماء والشروط المفروضة لتصرف المياه ومراقبة الاشغال واستثمار المياه .

٢ — التدابير التي تؤخذ للحماية من طغيان المياه او للمحافظة على الصحة العمومية

وسد احتياجات الاهالي المجاورين البيئية من شرب وغيره .

٣ — تعيين اكبر قوة للشلال الذي هو موضوع الامتياز وتقدير قوته المادية .

٤ — المدة اللازمة لانجاز الاشغال وشروط سقوط الامتياز .

٥ — مدة الامتياز ابتداء من مصادقة المفوض السامي عليه .

٦ — الماء الاحتياطي والقوة الاحتياطية الواجب حفظها عند الاقتضاء للإدارات العمومية .

٧ — شروط الامتياز المالية .

٨ — صير الانشآت عند انتهاء مدة الامتياز .

٩ — الشروط والقيود التي يجب السمل بمقتضاها اذا بيع الامتياز .

حقوق صاحب الامتياز وواجباته

والامتياز الذي يعطى للقيام بمشروع على مياه الاملاك العمومية يخول صاحبه فيما يختص باجراء « الانشآت العمومية » التي تندرج في دفتر الشروط جميع الحقوق التي منحها القوانين والنظم للإدارة المولجة امر المحافظة على تلك المياه بشأن ترع الملكية — اي استهلاك الاملاك — باسم النفعة العمومية .

ويخول الامتياز صاحبه ايضاً فيما يختص باجراء « الاعمال المنصوص عنها في امتياز » ان يستفيد من استعمال حق الارتفاق القانوني على املاك الغير مثل الحق المنوح لصاحب الرخصة الذي سبق لنا ايضاحه .

وفضلاً عن ذلك فان الامتياز يخول صاحبه حق ابتناع الحقوق الخصوصية المتعلقة باستعمال الماء التي تكون موجودة عند منح الامتياز . كما انه يخوله حق شراء مأخذ الماء المنشآت بصورة قانونية وذلك في مقابل تمويل عيني او قرضي .

ويرتّب على صاحب الامتياز ازاء هذه الحقوق التي يخوله امتيازها التمتع بها ان يؤدي للحكومة الرسم المحدد له في سك الامتياز وان لا يتنازل عن امتيازها او عن اي

جزء منه لاي كان وبإية صورة كانت ما لم يحصل على موافقة رئيس الدولة المصادق عليها من قبل المفوض السامي .

وفي جميع الاحوال لا ندحة لصاحب الامتياز عن تحمل ثبة الاضرار المباشرة التي تلحق بالخير من جراء اعمال امتيازه .

واذا اوجبت المنفعة العمومية هدم او تبديل الابنية التي شيدها صاحب الامتياز فله ان يتناول تمويضاً يعادل فقط قيمة الاضرار التي تلحق به من جراء الهدم او التبديل ما لم يكن مصرحاً في سك الامتياز بما يخالف ذلك .

املاك الدولة المحصنة غير المنقولة

هي المقارات التي تملكها الدولة بصفتها شخصاً متنوياً والتي لم تكن مخصصة للمنفعة العامة .

وقد عرفها المادة الاولى من القرار ٢٧٥ المؤرخ في ٥ ايار سنة ١٩٢٦ بقولها :

تشمل الاملاك المحصنة غير المنقولة المائدة للدولة - بشرط الاحتفاظ بالحقوق القانونية المائدة للغير - جميع المقارات المبنية وغير المبنية والحقوق المبنية غير المنقولة التي تخص الدولة بموجب الشرائع والقرارات والقوانين النافذة . سواء كانت تحت تصرفها الفعلي او تحت تصرف اشخاص آخرين .

وقد رأى المشرع ان املاك الدولة المحصنة غير المنقولة في البلاد الخاضعة للانتداب الفرنسي على غاية من الاهمية بالنظر الى كثرة انواعها وعظيم اتساعها ، وان استئثار عقارات جسيمة متنوعة كهذه من قبل الحكومة مباشرة قد لا يأتي بالفوائد التي يرجى اجتثاثها منها كما لو كانت بأيدي الافراد فوضع لها في القرار ٢٧٥ نظاماً خاصاً قرر فيه احكاماً لمعرفتها وتحديداتها وطرائق خصوصية لتقسيمها وبيعها او ايجارها بنية الحصول على نتائج حسنة من استئثارها على الوجه المطلوب الذي هو اكثر ملائمة ونفعاً للمصلحة العامة .

وبذلك النى جميع احكام قانون الاراضي المتلطفة بتفويض وبيع الاملاك المذكورة .

قوام املاك الدولة الخصوصية واقسامها

نصت المادة الثانية من القرار (٢٧٥) على انواع المقارات التي هي من املاك الدولة الخصوصية . غير انه لما كانت هذه المقارات — على ما جاء في المادة الاولى من القرار المذكور — منها ما هو جار بتصرف الدولة الفعلي ومنها ما هو تحت تصرف الاشخاص الآخرين فيمكننا تقسيمها الى قسمين :

القسم الاول — الاراضي الاميرية التي رقبته للدولة وحقوق التصرف فيها عائدة للغير .

ويحتوي هذا القسم على نوعين :

١ — الاراضي الاميرية :

اي الاراضي الجارية بتصرف الاشخاص الفرديين او الحكيمين .
وتدخل في ذلك الاراضي الموقوفة وفقاً غير صحيح .

٢ — الاراضي المتروكة المرفقة .

وهي الاراضي التي رقبته للدولة وانما وضعت تحت تصرف جماعات ينتفعون من استعمالها او استئجارها كالمخططات والمراعي والبيادر والمسارح والمشاتي المخصصة من القديم لارتفاع اهل قرية او قرى متعددة .

والقسم الثاني — المقارات التي رقبته وحقوق التصرف فيها معاً للدولة . وهي المعروفة في قانون الاراضي بلم « المحلولات » .
ويطوي تحت هذا القسم تسمية انواع :

١ — المقارات المسجلة في سجلات المحلولات حتى يوم صدور

القرار ذي الرقم ٢٧٥ .

اي المقارات المملوكة او الاميرية التي شرت قبل التاريخ المذكور لعدم وجود

صاحب لها او لوفاة اصحابها بدون ورثة او اصحاب حق انتقال فسيطع محولة.

- ٢ - الاملاك المقيدة باسم الخزينة في سجلات الادارات العمومية .
كالاملاك العمومية التي تقرر المحاكم مصادرتها بحكم القانون بسبب ارتكاب اصحابها جرائم جزائية .
والاماكن التي تتزعمها الدولة من ايدي اصحابها بموجب قانون الاستملاك .
والاملاك التي تنتقل الى الدولة من عقارات الشركات ذوات الامتياز عند انتهاء مدة امتيازها .
والاملاك التي تحجزها الدولة استيفاء لما يكون لها بذم اصحابها من الديون المترتبة عليهم بموجب قوانين الجباية .

- ٣ - الاملاك المدورة (اي الاملاك المحجوزة من قبل الخزينة) .
وهي العقارات التي كان يملكها السلطان العثماني عبد الحميد خان الثاني في ابلان حكمه ، والتي كانت تدار بواسطة مؤسسة خاصة بها تدعى « الخزينة الخاصة » دون ان يكون لخزينة الدولة علاقة بها . وعلى اثر اعلان الدستور العثماني حمل احرار الترك السلطان على التنازل عن هذه الاملاك للدولة فاصدر مرسوماً « ارادة سنية » بتاريخ ٢٦ آب سنة ١٣٢٤ (٨ ايلول سنة ١٩٠٨) وآخر بتاريخ ٢٠ نيسان سنة ١٣٢٥ (٢ مايس سنة ١٩٠٩) تخلى بموجبهما عنها للدولة ومن ذلك الحين اطلق عليها اسم « الاراضي المدورة » اي المحولة الى الحكومة . وبعد اقتراض الدولة الثمانية تقرر في المادة ٦٠ من معاهدة لوزان المعقودة بتاريخ ٢٥ تموز سنة ١٩٢٣ ان تستولي كل دولة من الدول التي تأسست على اقتراض الدولة الثمانية على القسم الكائن في بلادها من الاراضي المدورة المذكورة . وبذلك اصبح القسم الموجود منها في البلاد الخاضعة للاتداب الفرنسي معدوداً من املاك الدولة في كل بلد من هذه البلاد .

٤ — الاملاك المقيدة في سجلات املاك الدولة .

اي المقارات التي انشأها الدولة للاستثمار والاستغلال دون ان يكون لها صفة المنفعة العامة كالقنادق والمقاهي والطواحين والخازن وامثالها من المقارات التي تملكها الدولة وتستثمرها لحسابها الخاص وتعود مداخيلها الى خزينة الدولة العامة .

٥ — المقارات التي ثبت انها للدولة بعد اجراء عمليات التحديد والتحرير (المعينة معاملاتها في القرار ٢٧٥) .

ويتناول هذا النوع فضلات الطرق وبض الاراضي المجاورة لاملاك الافراد والتي يدعي اهل الجوار انها داخلة في املاكهم ثم ثبت انها ليست كذلك بل للدولة فتسجل على اسم ادارة املاك الدولة . اذ ان كل مال غير مملوك للافراد ولم يكن من الاملاك العمومية يعتبر من املاك الدولة الخصوصية .

٦ — الاملاك التي تشتريها الدولة ولا تكون داخلة في الاملاك العمومية .

وهي المقارات التي تدعو الحاجة الى شرائها باسم الخزينة لاجل الاستفادة من ريعها او لاجل تخصيصها باحدى المؤسسات العمومية لتستعملها في مصالحها على وفق الشروط المقررة في الفقرة ٢ من المادة ١٩ والفقرة ٢ من المادة ٢٨ من القرار ٢٧٥ .

٧ — القطع المتروكة من الاملاك العمومية .

اي قطع الاراضي التي تكون في الاصل من الاملاك العمومية ثم تفقد صفة النفع العام بسبب الاستثناء عن استخدامها في المصالح العامة .

ويجري نقل هذه القطع الى ادارة املاك الدولة وتسجيلها على اسمها وفقاً لحكم المادة (٢٣) من القرار (١٨٨) المعدلة ، وبالاتناد الى قرار الاسقاط الذي يصدر بشأنها وفقاً لحكم المادة (٢٤) من القرار (١٤٤) .

٨ - آ - المقارات المتأتية من تركات شاغرة .

اي الاراضي الاميرية التي تصبح محولة بدتاريخ القرار ٢٧٥ بسبب وفاة اصحابها بدون ان يكون لهم احد من اصحاب حق الانتقال .

ب - ومن تركات لا وارث لها .

اي المقارات المملوكة التي يتوفى عنها اصحابها بعد التاريخ المذكور بدون وارث شرعي فتصبح محولة للدولة .

ج - والاملاك المتأتية من اهل زراعتها .

اي الاراضي الاميرية التي تصبح محولة للدولة بمقتضى المادة (١٩) من القرار ٣٣٣٩ لسقوط حق اصحابها من التصرف فيها بسبب اهلهم حرارتها وتركهم استعمالها مدة خمس سنوات او اكثر .

والتي يتحقق قانوناً شغورها او عدم وجود وريث لها .

اي انه يشترط لاعتبار هذه الاملاك بانواعها الثلاثة المذكورة من املاك الدولة الخصوصية ان يكون شغورها بسبب وفاة اصحابها بدون ورثة من اصحاب حق الانتقال او ورثة شرعيين او شغورها بسبب سقوط حق اصحابها من التصرف فيها ثاباً ومتحققاً بصورة قانونية .

٩ - الاراضي الحالية ، والحراج والغابات ، والجبال غير المزروعة ، وبأجله جميع الاملاك غير المنقولة التي تتناولها في قانون الاراضي لقطة (الاراضي الموات) .

اي المقارات الحالية التي لم تتم معرفتها وتحديدتها بعد وفقاً لاحكام الفصل الثاني من القرار ٢٧٥ .

بشرط الاحتفاظ بالحقوق المينية او حقوق الاستعمال التي اكتسبها الافراد وفقاً للشرائع والقوانين النافذة ..

ويراد بالحقوق المينية ؛ الحقوق التي يحتمل ترتبها للافراد على هذه الاراضي كحق المرور وحق المسيل وامثالها من حقوق الارتفاق .

اما حقوق الاستعمال فهي الحقوق التي تكون مؤسسة بسندات رسمية او ثابتة بوسائل اليثوت الاخرى المنصوص عنها في المادتين ٣٧ و ٣٨ من القرار (١٨٦) الصادر في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦ والمعدل بالقرار (٤٤) المؤرخ في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ .

ومن مقتضى المادة (٥١) من قانون الحراج انه لا يجوز تطبيق حقوق الاستعمال للافراد في الحراج الاميرية الا في الامور الآتية :

أ — جمع الاحطاب اليابسة والمحاصيل الطليقة .

ب — اخذ الحاجات الاخرى من اشجار الاحطاب .

ج — اخذ بعض الحاجات من الاشجار لصنع آلات زراعية او لانشاء او ترميم المساكن .

د — رعي القطعان مع مراعاة المنع الواقع من الحكومة المحلية لصالح غرس الاشجار .

وفي المادة (٥١) من القرار ٢٧٥ انه يمكن الترخيص — ضمن الشروط المنصوص عنها في القوانين المرعية — بقطع الحطب وفتح مقالع للاحجار والرمل واستثمارها وبصنع المشاحر او قطارات للقطران واستثمار جميع انواع المحاصيل الصغيرة التابعة لاملاك الدولة .

على انه متى كانت الرخصة متعلقة بالغابات والحراج الاميرية وجب ان يكون اعطاؤها من قبل ادارة الحراج على وفق احكام قانون الحراج الصادر بالقراري رقم ٢٢٦ ل.د. والمؤرخ في ٧ تشرين الاول ١٩٣٥ .

اما الطريقة الخاصة الواجب اتباعها لمعرفة املاك الدولة الخصوصية وتحديد هذه

الاملاك وتسجيلها في سجلات الدوائر العقارية) والمقررة في الفصل الثاني من القرار ٢٧٥ فسياً في ايضاحا اثناء البحث في التسجيل العقاري .

ادارة املاك الدولة الخصوصية غير المنقولة

ان الاراضي الاميرية المحولة الجارية بقصرف الدولة ، والاراضي المتروكة المرفقة اي الجارية بقصرف الجماعات ، والاراضي الحالية والاراضي الموات التي لم تعرف ولم تحدد ؛ يجري امر تقسيمها وبها والتنازل عنها بمعرفة ادارة املاك الدولة وعلى وفق الاحكام المبينة في القرار ٢٧٥ . (راجع المادة ٣ من القرار المذكور) .

ذلك لان الدولة بصفتها شخصاً معنوياً لها ان تقدم المقود على هذه الاملاك من بيع وإيجار ورهن ومبادلة ضمن الشروط الخاصة والمقررة بالقوانين والقرارات المعمول بها . ويستر عمل الدولة هذا من قبيل الاعمال الادارية لتقصر بمواها . وتسري عليها احكام القوانين المدنية الجارية على سائر الافراد باعتبار ان الدولة وان كانت صاحبة السيادة المطلقة في البلاد وان الاعمال التي تقوم بها بهذه الصفة انما هي اعمال خاصة بالسيادة العامة وخارجة عن سلطة القضاء . فانه لا كان للقضاء حق الحكم بالتعويض اذا جاءت هذه الاعمال ضارة بحق من حقوق الناس او كانت مخالفة للقوانين والنظم فلا يكون في نظر القضاء من هذه الجهة ادنى فرق بينها وبين سائر الافراد .

ومن مقتضى القرار ٢٧٥ النوه به ان ادارة املاك الدولة الخاصة — ما عدا النابت — والاشراف على هذه الاملاك منوط بادارة الدوائر العقارية واملاك الدولة . اما الحراج والغابات والادغال الكثيفة على اراضي الدولة الخاصة فانها تدار بمعرفة ادارة الحراج التي يعود اليها امر تنظيم هذه الاملاك واستثمارها والحفاظة عليها وفقاً لاحكام قانون الحراج .

ومدير الدوائر العقارية هو الذي يمثل املاك الدولة الخصوصية باجمها في امر الدفاع عنها بالدعاوى التي تقام لها او عليها لدى جميع المحاكم .

ذلك لان املاك الدولة الخاصة ليس لها ادنى ميرة من جهة الاختصاص القضائي ،

فالتنازعات والخلافات التي تنشأ عنها يرى وتفضل في محاكم القضاء العادي . سواء كانت الدولة مدعية او مدعى عليها ، وسواء أكانت الدعوى متعلقة بملكية المقار او ببدل اجارته او بحق من الحقوق العينية المترتبة له او عليه او كانت غير ذلك من الامور التي يعود امر النظر فيها الى القضاء .

ويقوم مدير الدوائر العقارية واملاك الدولة بتمثيل الدولة ايضاً في جميع الاتفاقات وعقد عقود البيع والشراء والمبادلة وغير ذلك من الاعمال التي من شأنها ان تزيد او تنقص حقوق الدولة العقارية ، وفي جميع اعمال التنازل عن المقارات العائدة للدولة او تخصيصها بالدوائر او المؤسسات العمومية او بالجماعات . سواء أكانت هذه المقارات من الاراضي الزراعية او الحرجية او من الابنية او المرصات الحالية أو كانت في داخل المدن او في خارجها .

على انه اذا خصص عقار من املاك الدولة بدائرة عمومية فلا يستفاد من ذلك ان تلك الدائرة تملك هذا المقار بل يكون لها فقط حق استعماله والاتقاع به ويترتب عليها تأمين ادارة شؤونه ما دامت تستعمله .

(راجع المادة ٤٤ من القرار ٣٣٣٩ والمادة ١٩ من القرار ٢٧٥)

ومتى بطل استعمال المقار واستخدامه لصالح تلك الدائرة وجبت عليها اعادته فوراً الى ادارة املاك الدولة .

وينظم الصك بتخصيص المقار بعد الاتفاق على هذا التخصيص بين وزير الزراعة والتجارة ^(١) وبين الوزير الذي تنتمي اليه الدائرة المخصص لها .

(١) كان امر الاتفاق على تخصيص المقارات العائدة لاملاك الدولة بالدوائر العمومية والمصادقة على صكوك العقود وسائر الامور الاخرى المنصوص عنها في القرار ٢٧٥ منوطاً بمقتضى هذا القرار بوزير المالية . غير ان هذه الصلاحيه انتقلت بعدئذ لهدة وزير الزراعة بموجب قرار المفوض السامي الصادر في ١٥ اذار سنة ١٩٢٧ وبرقم (٨٧٣) .

اما الصكوك التي تعقدها ادارة املاك الدولة يبيع او شراء او مبادلة او تسوية ففي كانت جارية على مبلغ يتجاوز مقداره الف ليرة سورية او كانت متعلقة بامتيازات من التي تمنح للجبايات باحتلال واستعمال عقارات الدولة يصادق عليها من وزير الزراعة والتجارة .

ومتى كان المبلغ الموقوف عليه في الصك اكثر من ثلاثة آلاف ليرة سورية يجب ان يصادق على الصك من رئيس الدولة .

بيع املاك الدولة « المحلولة » او ايجارها

كانت الاراضي الزراعية التي تصبح محلولة بحجة تفوض بحسب احكام قانون الاراضي ونظام الطابو الى طالبها بالزيادة التي تحجري بشأنها في مجالس الادارة . وكان من مقتضى الاصول القانونية المتبعة قديماً ان يعلن في الصحف الوقت الذي تبدأ فيه الزيادة والوقت الذي تنتهي به وموقع الارض المروضة للزاد و حدودها ومقدار دونماتها . وان ترسل صورة عن الاعلان ومثلها عن قائمة الزيادة الى الآستانة عند ما تكون مساحة الارض اكثر من خمسمائة دونم ليتسنى للراغبين في العاصمة الاشتراك بالزيادة خلال مدتها القانونية ،

وظلل العمل جارياً في البلاد السورية بهذه الطريقة الى ان صدر قرار المفوض السامي (رقم ٢٧٥) الذي قررت في الفصل الثاني منه اصول جديدة لبيع او ايجار املاك الدولة الخصوصية المحلولة والتي سبق ذكرها في القسم الثاني للادة الثانية من القرار المذكور بصورة تضمن دوام استثمار هذه الاملاك واستفادة خيراتها .

ومن التدقيق في الاحكام الواردة بالقرار المنوه به يتضح ان المشرع قد قسم عقارات الدولة الخصوصية المحلولة الى قسمين :

الاول — الاراضي الزراعية المحلولة والكائنة في خارج المدن .

والثاني — الاراضي المبنية وغير المبنية الكائنة في داخل المدن .

وقرر لكل من هذين القسمين احكاماً خاصة تملق ببيعه او ايجاره بصورة تحقق

منها المنفعة والمصلحة للدولة ، وتحفظ معها حقوق المزارعين القائمين بحراثة الاراضي الزراعية واستغلالها .

وهذه الاحكام تستند الى المبادئ الآتية :

اولاً — ان الاراضي الزراعية في خارج المدن تقسم الى قطع تصلح ان تكون اساساً للملكية الزراعية ، وتباع هذه القطع من المزارعين .

ثانياً — ان الاراضي التي لا يمكن تقسيمها تؤجر مع الوعد بالبيع لمدة طويلة . واذا لم يظهر لها مستأجر لمدة طويلة فتؤجر لمدة تعادل ضعفي مدة النابوة الزراعية في كل منطقة .

ثالثاً — ان عقارات الدولة الكائنة في داخل المدن (المبنية وغير المبنية) وجميع العقارات الاخرى (التي في خارج المدن) غير المتولدة من تقسيم اراضي الدولة الزراعية تباع بالزيادة العينية .

رابعاً — ان عقارات الدولة المبنية وغير المبنية الكائنة في داخل المدن تؤجر بقود لا تتجاوز مدتها اربع سنوات .

تقسيم اراضي الدولة الزراعية الى قطع وبها

ان اراضي الدولة الزراعية التي يمكن تقسيمها الى قطع لاجل بيعها تبين بقرار من رئيس الدولة بناء على اقتراح وزير الزراعة والتجارة بعد اخذ رأى دائرتي الزراعة والاشغال العامة ، وتقسيم بمعرفة مهندس الدوائر العقارية ، ثم تعلن للبيع في جريدة الحكومة الرسمية وفي ثلاث صحف محلية .

واذا كان الغرض من التقسيم انشاء قرية جديدة فيجب ان تكون كل قطعة حاوية على قسم زراعي ضمن حدود اراضي القرية الجديدة مع قسم آخر ممد لبناء بيوت السكن .

واذا جرى تقسيم ارض كائنة خارج حدود اراضي القرى فيجب ان توزع القطع الحاصلة من التقسيم بين القرى المجاورة الاكثر قرباً .

وقطع الاراضي الزراعية التي تحصل بعد التقسيم اما ان تكون ذات استثمار زهيد او تكون ذات استثمار وسط (١).

فذاذ الاستثمار الزهيد يجري بيعها بالتراضي وبدون مزايدة وبالسعر الذي يضمه لها وزير الزراعة والتجارة بعد اخذ رأي اللجنة المختصة التي تؤلف من قائممقام المحل الذي توجد فيه بصفته رئيساً ومن موظف من مصلحة الدوائر العقارية واملاك الدولة ومن موظف آخر من دائرة الزراعة بصفتها اعضاء كما هو صريح المادة (٢٨) من القرار (٢٧٥) .

وبيع هذا النوع من القطع للأشخاص الذين يقدمون طلباتهم خلال المدة التي تحدد بعمليات البيع . وتقوم اللجنة النواة بفحص الطلبات وترتيبها واحداً بعد آخر . وتكون الافضلية في ترتيب الطلبات للقلاحين . واذا طلب شراء القطعة الواحدة اكثر من واحد ممن ثبت ان لهم حقوقاً متساوية يقترح عليها بينهم وتمطى للذي يخرج بنصيبه بالقرعة .

واما قطع الاراضي التي تعد ذات استثمار وسط فكما ان بيعها يجري بالمزايدة العلنية يجوز بيعها بالتراضي اذا لم يظهر طالب لشراؤها بالمزايدة .

وسواء أكان بيع القطع بالتراضي او بالمزايدة فان ثمن المبيع يستوفى مقسطاً على عشرة اقساط سنوية على الاكثر وبدون ان تضم اية فائدة على الاقساط . وتحسم عشرة بالمئة للمشتري الذي يؤدي تمام الثمن ممجلاً وللذي يؤدي الاقساط الباقية عليه قبل استحقاقها .

وجاء في القرار ٢٧٥ : انه يجوز تقيد المشتري لقطع اراضي الدولة بقبول تحويل

(١) تحدد مساحة الارض ذات الاستثمار الزهيد او المتوسط او الكبير في كل قضاء وفي كل ناحية بالنسبة الى خصب الارض ونوعها بقرار من مدير الدوائر العقارية (المادة ٣١ قرار ٢٧٥) .

دون امكان تصرفهم بالاراضي المشتراة قبل ان يقوموا بجميع الشروط المقررة في صك البيع .

فيجوز التصريح في صك عقد البيع بانه يحظر على المشتري في مدة محددة ان يبيع او يهب او يرهن القطعة التي اشتراها او ان يوثق بها دين بدون اذن من مدير الدوائر العقارية .

ويجوز ان يشترط على المشتري في صك عقد البيع ان يقوم خلال مدة معينة باستئجار ارضه اذا كانت معدة للزراعة ، او بانشاء ابنية تتناسب مع اهمية الارض ضمن الشروط المعينة له اذا كانت القطعة معدة للبناء .

ويجوز ايضاً ان يصرح في الصك بان القطعة المشتراة غير قابلة للحجز من قبل احد . غير ان ذلك لا يحول دون امكان حجز محاصيلها لاجل تسديد الدين المترتب عليها للدولة او للبلديات او للمصالح العمومية او للشركات المالية او شركات الاحتياط وفروعها . وكذلك جمعيات التعاون او الشركات الزراعية من اي نوع كانت المصدق عليها قانونياً والتي يكون مشتري القطعة شريكاً فيها .

واذا انتهت المهلة المخصصة للمشتري لاجل القيام بالواجبات المفروضة عليه ولم يقم بها ينذر باخطار يبلغ اليه بصورة ادارية ، حتى اذا اقتضت ثلاثة اشهر دون ان يفي بشروط صك البيع يتخذ قرار بسقوط حقوقه واسترداد القطعة المباعة منه . وتبلغ صورة عن قرار السقوط بصورة ادارية ايضاً الى السجل العقاري والى دائي المشتري المسجلة اسمائهم وتماد اليه المبالغ التي يكون قد اداها من اصل الثمن بعد ان تحسم منها المصاريف والفوائد المترتبة على الاقساط السنوية غير المدفوعة بآجالها .

واذا كانت هناك اغراس او ابنية احسبها المشتري على القطعة الساقط حقه منها فان ادارة املاك الدولة تعرض عليه قيمة تلك المحدثات وتحفظ بها مع الارض وانها تتبع الارض مع ما عليها بالزيادة العينية وتوزع الثمن الذي يجب ان يكون اداؤه نقداً خلال شهر واحد على الترتيب الآتي :

١ — مصاريف معاملات اسقاط الحقوق والعرض للبيع .

- ٢ — الاقساط الباقية المتوجبة للدولة مع فوائد الاقساط المتأخرة .
- ٣ — الديون المتأنية عن الرهنيات المسجلة او الديون التي اطلمت عليها ادارة الدوائر العقارية واملاك الدولة بطريقة قانونية .
- ٤ — الاقساط التي كان المشتري قد اداها يحسم منها بدل الاجارة .
- ٥ — المصاريف التي اتفقت من مال المشتري على الارض .
- وبما زاد عن ذلك من الثمن تأخذه ادارة املاك الدولة . ومن مقتضى القرار ٢٧٥ ايضاً انه لا يقبل في المزايدة على الارض الساقط حق مشتريها منها الا الاشخاص الذين تتوفر فيهم الشروط والميزات المطلوبة من المشتري الاول . كما انه لا يجوز للمشتري الساقط حقه ان يشترك في مزايدة الارض التي سقط حقه منها .
- واذا لم تنجح المزايدة فلا يتوجب على ادارة املاك الدولة اعطاء اي تمويل عن التصيين والزوائد التي يكون قد احدثها المشتري في قطعة الارض الساقط حقه منها بل تعود الارض للدولة مجردة من كل عبء او حق عيني يكون قد منحه المشتري للغير او انشأه هو على العقار .

ايجار اراضي الدولة الزراعية مع الوعد بالبيع

وجاء في الفصل الثاني من القرار (٢٧٥) ان اراضي الدولة الزراعية ذات الاستثمار الزهيد او الاستثمار الوسيط التي لا يمكن تقسيمها وبيعها على الوجه المار ذكره تؤجر مع الوعد بالبيع للفلاحين دون غيرهم وبدون مزايدة . وان الفلاح الذي يده ارض من اراضي املاك الدولة يستثمرها استثماراً مشاعاً يكون مرجحاً عن غيره في استئجار اراضي القرية التي يشغل باستئجار اراضيها .

واذا كان هنالك اكثر من مستثمر لاراضي القرية فان التاجر مع الوعد بالبيع يجري لمجموع المستثمرين كل منهم على نسبة حقوقه الثابتة وفقاً للمادات المحلية .

ومنى جرى تأجير ارض من اراضي الدولة بحق الافضلية لمستثمرها القدامى يجب على هؤلاء — فضلاً عن قيام كل منهم بالواجبات المترتبة على كل مشتر لاراضي الدولة —

ان ينقسموا فيما بينهم الارض المستثمرة مشاعاً خلال شهرين من تاريخ سك الاجارة بالطريقة المنصوص عنها في القرار (١٧١) الصادر في ١٠ اذار سنة ١٩٢٦ والمتعلق بحل الاراضي المشاعة وقسمتها بين الشركاء قسمة عينية .

والايجار مع الوعد بالبيع يجري قبل افتتاح السنة الزراعية على وفق الشروط العمومية التي تمين بقرار من وزير الزراعة والشروط الخصوصية التي تمين لكل قضاء بمعرفة اللجنة التي تؤلف بموجب المادة (٢٨) من القرار (٢٧٥) والسابق ذكرها في بحث تقسيم الاراضي الزراعية وبها .

وبين لكل قطعة من الاراضي التي تؤجر مع الوعد بالبيع ثمن محدود بقرار من وزير الزراعة بناء على اقتراح مدير الدوائر العقارية واملاك الدولة . ويتخذ هذا الثمن كبذل للايجار ويقسط على خمسة عشر قطعاً على الاكثر يكون كل قسط منها مادلاً الى ثلاثة في الالف من اصل الثمن المين بدون اضافة اية فائدة عليه . ويشترط ان يؤدي كل قسط في الوقت الذي يستحق فيه بدل الاجارة .

على انه يحسم للمستأجر مع الوعد بالبيع واحد في المئة من تمام الثمن اذا اداءه مسجلاً ومن الاقساط الباقية اذا اداها بمجملتها قبل استحقاقها .
ومتى قام المستأجر بالواجبات المقررة في سك الاجارة وفي دفتر الشروط وادى تمام الثمن يصبح مالكاً لقطعة الارض المستأجرة .

سقوط المستأجر مع الوعد بالبيع من حقوقه

ومن الجائز ان يحكم بقرار من وزير الزراعة بسقوط المستأجر من حقه في الاجارة اذا لم يقم بالواجبات القانونية المشروطة في سك الاجارة خلال المدة المخطاة له وبعد اتماله مدة ثلاثة اشهر بانذار يبلغ اليه بصورة ادارية .

غير انه اذا كان المستأجر قد بدأ استثمار الارض المؤجرة ولكن اسباباً مقبولة وموانع قاهرة حالت دون اكمال متاجرة الاستثمار واكمله جاز لمدير الدوائر العقارية واملاك الدولة ان يمنحه مدة جديدة تعادل مدة الاجارة الاولى .

والمستأجر الذي يتنازل عن حقه في الاجارة لشخص آخر بدون ان يؤذن له بذلك من مدير الدوائر العقارية يحكم بسقوط حقه من الارض بقرار يصدره وزير الزراعة بعد اذاره قبل شهر من صدور القرار الذي يكون قطعياً لا يقبل اية مراجعة او اعتراض .

وحالما يتقرر سقوط المستأجر من حقه يعود العقار المأجور لادارة املاك الدولة بمجرد من كل عبء او حق عيني يكون المستأجر قد منحه لاحد او انشاء لنفسه .
وتقوم الادارة المذكورة باعادة ما يكون قد دفعه المستأجر من الثمن بعد حسم المصاريف المدفوعة والفوائد على معدل خمسة بالمئة من مبلغ الاقساط السنوية غير المدفوعة .

ويدخل في هذا الحساب ما يكون المستأجر قد اداه قبلاً من مبالغ الاقساط. واذا كانت هناك مفروقات او انشآت احدثها المستأجر فان ادارة الاملاك تؤدي له قيمتها وتملكها .

ايجار اراضي الدولة الزراعية لمدة محدودة

واما اجارة اراضي املاك الدولة الزراعية لمدة طويلة او لمدة تعادل ضعفي التناوب الزراعية في كل منطقة فيجري في قطع الاراضي ذات الاستثمار الزهيد بالتراضي على الوجه المار ذكره ويرجع الفلاحون على غيرهم في استثمارها .

واذا وجد اكثر من طالب للقطعة الواحدة وكان بينهم من استأجر الارض من قبل واستثمرها فيرجح في استثمارها على البقية .

واذا لم يكن هناك مستأجر او مستثمر قديم بصورة مستقلة بل كانت الارض تستثمر من قبل فريق من اهل القرية فيرجح هذا الفريق في استثمارها. واذا وقعت مزاحمة بينهم فتؤجر الارض لهم بطريقة القرعة .

واما قطع الارض ذات الاستثمار الوسط او ذات الاستثمار الكبير فيجري اجارتها بالزايدة الملتية .

وبعين مقدار بدل الاجارة او القدر الذي تفتح فيه المزايدة بمعرفة خبراء تفتحهم ادارة املاك الدولة .

وعلى المستأجر ان يقوم باستئجار الارض المستأجرة بنفسه فلا يحق له ان يؤجرها او يتنازل عنها لغيره بدون رخصة من مدير الدوائر العقارية واملاك الدولة .

ومن مقتضى المادة (٣١) من قانون الحراج ذي الرقم ٢٢٦ والصادر ٧ تشرين الاول سنة ١٩٣٥ انه يسوغ للحكومة ان تؤجر بالتراضي او بالمزايدة الاراضي الجرداء والبقاع الحالية من الاشجار الكائنة في داخل حراج الدولة لاجل استئجارها او للصيد على ان لا تتجاوز مدة الاجارة خمسة عشر سنة . وسواء جرى التأجير بالرضا او بالترايد فلا بد من تنظيم دفتر بشروط الاجارة واستيفاء سلفة من اصل بدلها .

سقوط المستأجر من حقه في الاجارة

واذا لم يقيم المستأجر بالواجبات المترتبة عليه بموجب دفتر الشروط او اذا آجر الارض المستأجرة او تنازل عن حقه فيها للغير بدون اذن من مدير الدوائر العقارية او اذا تأخر عن اداء بدل الاجارة في وقته المعين يحق لوزير الزراعة اسقاطه من حقوقه في الاجارة قرار يصدره بعد ائذار المستأجر على الوجه السابق بيانه .

بيع املاك الدولة الكائنة في داخل المدن

ونصت المادة (٧٧) من القرار (٢٧٥) على ان البايت والاماكن المائدة للدولة في داخل المدن وجميع العقارات الاخرى غير المتولدة عن التقسيم الذي يكون قد جرى لانشاء مراكز او لاستئجار الاراضي يجري بها بالمزايدة العلنية بسعر اسامي لافتتاح المزايدة تحدده لجنة خبراء بموجب قرار من وزير الزراعة تعين فيه شروط البيع .

وانه من الجائز للدولة ان تبيع العقارات المذكورة بالتراضي اذا كانت قيمة العقار لا تتجاوز بتقدير الخبراء (٢٠٠٠) ليرة سورية ، او اذا كانت المزايدة التي اعلنت

لم تأت بنتيجة ما ، او اذا رأى رئيس الدولة بصورة استثنائية ان يباع العقار بالتراضي وبدون مزايدة .

وقد وضع رئيس مجلس وزراء سوريا قراراً مؤرخاً في ٦ تموز سنة ١٩٣٠ ورقم (٢٢٢٩) اوضح فيه كيفية العمل بمقتضى المادة (٧٧) الآتية ذكرها جاء فيه انه :

« اذا كان عمل لجنة الخبراء المنصوص عنه في المادة (٧٧) من قرار المفوضية العليا ذي الرقم (٢٧٥) متعلقاً ببيع عقار زراعي من عقارات الدولة . فان اللجنة تتألف بمقتضى المادة ٢٨ من القرار المذكور .

اما اذا كان عملها متعلقاً ببيع ابنية او عرصات للدولة واقعة ضمن المدن والبلدان فانها تتألف حينئذ من اكبر موظف اداري محلي او من ينوب عنه بصفته رئيساً ومن ثلاثة اعضاء هم مدير املاك الدولة او من ينوب عنه ومهندس الاشغال العامة المحلي او ماهر البلدية عند عدم وجود المهندس ومن احد اعضاء المجلس الاداري او المجلس البلدي .

ومحجوز لهذه اللجنة ان تقيم اليها خيراً او ثلاثة خبراء لابتداء رأيهم وتجميع احدى هاتين اللجنتين بحسب نوع العقار بناء على طلب من ادارة املاك الدولة فتتظم تقريراً ويتخذ هذا التقرير اساساً لتمين ثمن المبيع بالمراضاة او لسعر اقتراح المزايدة في حالة البيع بالمزايدة الطنية .

وان اجازة رئيس الدولة المطلوبة في المادة ٧٧ من القرار ٢٧٥ في حالة البيع بالمراضاة تكون داعية الى اتخاذ قرار من رئاسة الدولة يبنى على اقتراح وزير الزراعة وهذا القرار يوضح الاسباب التي دعت الى هذه الطريقة الاستثنائية للبيع كما انه يوضح وضعية العقار الذي يسمح ببيعه بالمراضاة مع مساحته وحدوده وقيمه . »

وقد يوجد بين املاك الدولة الخصوصية في داخل المدن عقارات تزعت عنها ملكية اصحابها باسم النعمة العامة وجرى استملاكها للدولة .

فاذا رأت الحكومة ان هذه العقارات بقيت بدون استهلاك لما استملكت من اجله

وانه لم يبق لها حاجة بها فموضاً عن ان تبيعها على الصورة المبينة اعلاه تميدها الى اصحابها الاولين وتسترد منهم المبالغ التي تكون قد دفعت ثمناً لها .
ويوجد ايضاً من الاملاك العمومية ما كان قد تحول الى املاك دولة خصوصية كالاسواق والطرق والمعابر الملتاعة . فهذه الاملاك ينذر اصحاب الاملاك المجاورين لها بان يشتري كل واحد منهم القطعة الملاصقة منها للملكه بالسعر الذي يرضه لها وزير الاشغال العامة . فاذا رضوا بشراؤها كان بها ، والا فانها تعرض على البيع بالمزايدة العلنية او بمبادلتها مع اصحاب الاراضي التي تفتح فيها اقسام من الطرقات الجديدة .
ومتى بيعت هذه الاملاك بالمزايدة العلنية يمكن اصحاب حق الشفعة بها ان يطلبوها بشفتهم بموجب عريضة بسيطة ادارية يقدمونها بعد انتهاء المزايدة .

مبادلة عقارات الدولة بعقارات اخرى

واما مبادلة عقار من عقارات املاك الدولة بآخر فانها تجري بعد الكشف على المقارين اللذين يراد اجراء التبادل بينهما بمعرفة لجنة الخبراء المارذكرها . حتى اذا تبين ان قيمة احد العقارين تتجاوز الالف ليرة سورية كان عقد المبادلة خاضعاً لمصادقة وزير الزراعة .
واذا كانت القيمة اكثر من ثلاثة آلاف ليرة سورية فان المقد يوجب ان يفتن بمصادقة رئيس الدولة .

(راجع المواد ٧٧ - ٨٣ من القرار ٢٧٥)

إيجار عقارات الدولة الكائنة في داخل المدن

وقد نصت المادة (٦٠) من القرار ٢٧٥ على ان عقارات املاك الدولة في المدن تؤجر بعد الاعلان عنها لمدة اربع سنوات على الاكثر وبناء على تعيين سعر افتتاح المزايدة التي يحدد بعد اجراء كشف اداري .
والعقارات التي تؤجر لادارات عمومية او لمصلحة تتعلق بالمنفعة العمومية والاحدى البلديات تقعد سكوك اجاراتها بالتراضي . وفي ما عدا ذلك فلا بد من اجراء مزايدة

علنية لايجارها . على انه اذا لم تنجح الزائدة بمجوز عقد الاجارة بالتراضي .

وبحق لووزير الزراعة والتجارة ان يفسخ عقد الاجارة ويسقط المستأجر من حقوقه اذا لم ير من الافضل ملاحقته بالطريق القانونية اذا لم يدفع بدل الإيجار في وقت استحقاقه او لم يقم المستأجر بتنفيذ شروط العقد الاخرى . وقرار الوزير بفسخ العقد استناداً الى الاسباب المذكورة يكون قطعياً لا يقبل المراجعة والاعتراض .

بيع المحاصيل الحرجية في املاك الدولة الحسوية

ثم ان المحاصيل التي تنتجها حراج الدولة الحسوية تباع — على ما جاء في قانون الحراج — بالزائدة العائنة من قبل لجنة تؤلف خصيصاً لهذا الغرض وعلى وفق دفتر الشروط الذي ينظم من قبل ادارة الحراج وعلى ان لا تكون مهلة الاستئجار او اداء الثمن اكثر من خمس سنوات .

والزائدة التي تجري في هذا الشأن تصبح قطعية عند ما يقرها رئيس اللجنة ولا يعود من الجائز قبول اية زيادة على المبلغ الذي يقرر بنهاية الزاد .

ومن الواجب ان يتضمن دفتر شروط الزائدة جميع الاحكام التفصيلية المتعلقة بمراسم الزائدة وتأدية الثمن والكفالة او التأمين المالي وتسوية الاضرار واداء التعويضات المترتبة على المزاد والمسؤوليات الاخرى وتصفية اعمال الاستئجار وغير ذلك مما يضمن سلامة العمل ويحفظ الحقوق .

على انه اذا كانت قيمة المحصول المراد بيعه لا تتجاوز الـ (٢٢٠) ليرة سورية .

او كان المحصول مخصصاً لسد حاجات الادارة .

او كان من المتعذر بيع المحصول بالزائدة لضرورة مبرمة او بسبب قوة

قاهرة .

فانه يجوز بحكم القانون بيع المحاصيل الحرجية بالتراضي وبدون حاجة الى فتح مزايده لها .

وينص قانون الحراج المذكور على انه يجوز ايضاً اعطاء الرخصة باستئجار حراج اراضي الدولة التي لا توجد عليها حقوق استعمال للغير . وذلك لاجل رعي المواشي والخنازير وجمع ثمار البلوط وغيره من المحاصيل الصغيرة على ان لا تتجاوز مدة الرخصة ثلاث سنوات . (راجع المواد ٢٠ — ٢٨ من قانون الحراج)

الحقوق العينية

التي تجري على العقارات

لا يعني ان الاشياء كافة لا تمد في نظر القانون اموالاً ولا تظهر بمظهر القيمة المالية الا بالنظر الى الحقوق التي تكون هي — اي الاشياء — موضوعاً لها .

ولما لم يكن الحق سوى قوة قانونية تبيح لصاحبها التصرف ولو من بض الوجوه في متعلقها فاذا كان محل الحق عقاراً سمي « عقارياً » واذا كان منقولاً سمي « حقاً منقولاً » .

والحق في كل من هذين النوعين :

اما ان يكون مترتباً على الشيء نفسه فيسمى « حقاً عينياً » وذلك لما يكون بينه وبين العين التي هي متعلقه من شديداً الالتصاق .

واما انه يؤدي بصورة غير مباشرة للحصول على ذلك الشيء فيسمى « حقاً شخصياً » .

فالحق العيني اذاً هو الذي يكون لاحقاً بالشيء بصورة يستطيع منها صاحبه ان يتمتع ويتصرف مباشرة — اي بدون حاجة الى وساطة شخص آخر — في الشيء الذي له عليه الحق . وهو يتألف من ركنين اثنين فقط :

الاول — صاحب الحق نفسه . كالمالك في حق الملك .

والثاني — موضوعه . اي العين المملوكة بها .

والحق الشخصي ؛ ويسمونه « حق الدين » او الوجيبة « هو الذي يخول صاحبه حق مطالبة شخص آخر بان يقدم له شيئاً او ان يعمل مملاً او ان يتمتع عن عمل .

اي انه صلة قانونية بين طرفين تجعل احدهما « صاحب الحق » غير قادر على التمتع بحقه الا بواسطة الآخر .

ويتألف هذا الحق من ثلاثة اركان هي :

١ — صاحب الحق نفسه . ويسمى دائماً . او متهداً له .

٢ — وموضوع الحق ، اي متعلقه ، وهو الشيء او اجراء العمل او الامتناع عن العمل . ويسمى ديناً او وجبة .

٣ — والملتزم . اي الذي عليه تحقيق موضوع الحق لصاحبه ويسمى مديناً او متهداً .

وبالتأمل في الحق الشخصي نرى انه اكثر تركباً من الحق العيني الذي ليس له الا ركنان كما تقدم .

الفرق بين الحق العيني والحق الشخصي

وبمقارنة الحق العيني بالحق الشخصي يتضح ان بينهما فروقاً عديدة اهمها :

١ — ان الحق الشخصي حق نسبي لا يوجد صلة الا بين شخص وشخص آخر او اشخاص معينين . اي انه يستلزم وجود واسطة بين صاحبه وموضوعه .

واما الحق العيني فهو حق يسري على الجميع ، ويمارسه صاحبه على الشيء الذي هو موضوعه بدون حاجة الى واسطة او تدخل شخص آخر .

٢ — ان موضوع الحق العيني لا بد ان يكون شيئاً . اما الحق الشخصي فان موضوعه ثمة يكون شيئاً وثمة اخرى يكون عملاً .

٣ — ان الحق العيني يقتضي ان يكون موضوعه شيئاً معيناً . اذ لا يتصور تعلقه بشيء غير معين بالنظر الى ان صفته اللصوق بمتعلقه .

اما الحق الشخصي فيجوز ان يكون موضوعه غير معين .

كما لو باع احدهم من آخر خسين ذراعاً من اراضي يملكها دون ان يبين هذه الاذرع فان المشتري لا يصبح مالكاً لها الا متى اتفق مع البائع على تعيينها وعينت فضلاً .

وليس له قبل التمين الا حق شخصي على البائع هو الزامه القيام بتعده . اي
بتمين الحصة المباعة وتسليمها له ،

ويسمى هذا الحق وجبة غير منقولة لملقه بمال غير منقول ، ومن المفيد ان نعلم بان
الوجائب غير المنقولة لا تتم الا في التقديم او التسليم . اما في القيام بعمل او الاعتناع عن
عمل فلا .

٤ — ان الحق المني يخول صاحبه حق التبعية على الشيء الذي هو موضوع حقه .
وملاحظته مع اي كان . وبهذا الاعتبار يجب احترامه على كل انسان . وان من يحول
بين صاحبه وبين التبعية به كائناً من كان يرض نفسه لدعوى الاستحقاق التي هي
« دعوى عينية » تقام على الذي يبدو منه انتهاك لحرمة ذلك الحق من دون ان يكون
مطلوماً من قبل .

كما لو اغتصب احد عقار آخر فان لمالك العقار ان يطالب ببقائه بواسطة دعوى
الاستحقاق . ولا تنحصر خصوصته بشخص الغاصب بل تمتداه الى اي كان واضح اليد
على عقاره المنسوب .

على انه اذا كان الحق المني منقولاً فلا يحتمل التبعية والملاحقة في يد الاجنبي الا في
حائي السرقة والضياح . اما في غيرهما فيد الاجنبي مانعة من التبعية . لان وضع اليد بالتقول
يعادل الملكية ويمنع المطالبة من الواضع ان يد عليه بنية حسنة ، وذلك بالاستناد الى القاعدة
القائلة : الحيازة سند الملكية .

اما الحق الشخصي فلا يجب احترامه الا على شخص الدين ولا يقاضاه صاحبه
الا من هذا الشخص الذي يكون وحده الخصم ، وذلك بواسطة « دعوى شخصية » يقبها
عليه عند عدم قيامه بما تعهد به .

٥ — ان الحق المني يخول صاحبه حق الاولوية والرجحان على الحقوق التي
تقرر بعده وذلك بالنظر الى لصوقه بالشيء الذي هو موضوعه ، والى ان هذه الصفة
تجمله صالحاً للاحتجاج به على الدين تقرر لهم بعد ترتيبه على ذلك الشيء حقوق من

نوع حق صاحبه او من نوع آخر . ونجمل هؤلاء ملزمين باحترام الحق الذي تقرر على الشيء قبل حقوقهم .

كما لو كان لاحدهم عقار قرر عليه حق انتفاع لاخر ثم باع صاحب العقار عقاره من ثالث فيجب على المشتري في هذه الحالة ان يحترم حق الانتفاع المقرر للمتفع قبل انتقال الملك اليه .

اما الحق الشخصي فلا يقتضي الاولوية والرجحان . لان المدينون الذي تهد باعطاء شيء او بجراء عمل ليس ما يمنحه من ان يتعهد لغير الدائن الاول بمثل ما تهد له به قدراً وكيفية . واذا زادت قيمة التزاماته لعدة دائنين عن امواله فاني الاصل في مثل هذه الحالة الا يكون الدائن السابق مقدماً في استيفاء حقه عن الدائن اللاحق ، بل ان اموال المدين تقسم بالصورة القانونية بين جميع دائنيه على نسبة دين كل منهم باعتبار ان حقوقهم متحدة النوع قبل مديونتهم وهو ضامن للجميعا على السواء .

واذا نظرنا الى امكان تقدم بعضهم على بعض اذا كان هناك سبب من اسباب الاولوية كامتياز او رهن فان ذلك لا ينافي الاصل . لان الحق الشخصي في هذه الحال يكون مشفوعاً بحق عيني (الامتياز او الرهن) وهذا الحق هو الذي يستلزم الاولوية لا الحق الشخصي نفسه .

٦ — ان مقتضى الحق العيني سلبي . فلا يوجب على الغير الاعمال سلبياً هو الامتناع عن التعرض له .

اما مقتضى الحق الشخصي فهو ايجابي بمعنى انه يوجب على الشخص المدين عملاً ايجابياً هو القيام بتنفيذ وجبة معينة .

والحقوق العينية بالنظر الى صفة متعلقها على قسمين : اصلية وتبعية .

فالحق العيني الاصلي — هو الحق القائم بذاته من دون حاجة الى غيره كحق الملك وحق التصرف وحق السطحية وحق الانتفاع وحق السكنى وحق الاستعمال وحق الارتفاق وحق الاجارين وحق الاجارة الطويلة .

والحق العيني التبعية — هو الحق القائم بغيره . اي الذي لا يتصور وجوده بدون حق

آخر اصلي يتعلق به ويكون تابعاً له . كحق الرهن العقاري . ورهن الحيازة (١) .
ومن هذا يتضح ان الحقوق المينة التبعة انما هي التي توجد لتأييد حقوق الدين
وضمائمها .

وكما ان الحق الميني يكون تابعاً لحق شخصي كحق الرهن الذي يتبع الدين يكون
احياناً تابعاً لحق عيني مثله كرهن عقار تأميناً لحق انتفاع .

الحقوق المينة غير المنقولة

ومع ان الحقوق الشخصية كثيرة لا تدخل تحت حصر بالنظر الى انها كلها ثمرة
التعهدات التي هي انواع لا تحصى فان المشرع قد حدد الحقوق المينة التي تجري على
المقارات في (المادة العاشرة) من القرار ٣٣٣٩ بقوله :

يجوز ان تجري على المقارات الحقوق المينة التالية :

- ١ — حق الملكية .
- ٢ — حق التصرف .
- ٣ — حق السطحية .
- ٤ — حق الانتفاع .
- ٥ — حق الافضلية على الارض الخالية المباحة .
- ٦ — حقوق الارتفاق العقارية .

(١) الرهن العقاري — هو الذي تكون فيه المين المرهونة بيد المدين . وهذا
النوع من الرهن لا يكون الا على المقارات .
ورهن الحيازة هو الرهن الحقيقي الذي تكون فيه المين المرهونة محبوسة بيد الدائن
وهذا يصح عقده على المنقول والعقار .

٧ — حقوق الرهن ، الرهن والبيع بالوفاء .

٨ — حقوق الامتيازات والتأمينات .

٩ — حق الوقف .

١٠ — حق الاجارتين .

١١ — حق الاجارة الطويلة .

١٢ — حق الخيار الناتج عن الوعد بالبيع .

ثم اصدر المفوض السامي نظام المساقاة بالقرار ذي الرقم (١٢) والتاريخ في ١٦ كانون الثاني سنة ١٩٣٤ الذي جاء في مادته الاولى :

(ان المساقاة تعطى على الاملاك غير المنقولة مستأجرها حقاً عينياً قابلاً للتأمين) .

وهذا النص اضيف « حق المساقاة » الى الحقوق العينية العقارية واصبح في حدادها .

الملكية

او

حق الملك

الملك — على ما جاء في المادة (١٢٥) من المجلة — ماملكه الانسان سواء
أ كان اعياناً او منافع وكان قادراً على التصرف فيه على وجه الاختصاص والاستبداد .
والاعيان ؛ هي الاشياء المينة والمشخصة التي تقع تحت الحواس منقولة كانت او غير
منقولة .

والتنافع ، هي التملقات الخاصة بالحصول من استعمال الاعيان كسكنى الدار
واستعمال الحيوان والمرض .

وحق الملك — هو الحق الذي يحول صاحبه التمتع والتصرف بالاشياء تصرفاً
مطلقاً . وهو من جهة الحقوق المينة المعترف بها للانسان على الاشياء ، بل هو اول هذه
الحقوق واهمها باعتبار انه يربط ادي بين المالك وبين الشيء المملوك لا يحل الا بإرادة المالك سواء
أ كان هذا الشيء في حيازته او في حيازة غيره اذ ليس كل مالك مجازي ولا كل حائز مالك .
ويرى بعض شراح الحقوق المدنية الفرنسية ان حق الملك ليس من الحقوق المينة
بل هو من جهة الاموال المادية لانه يمزج بين حق الملك نفسه وبين الشيء الذي هو
موضوعه ، ورأي هذا البعض مستوحى من النظرية السائدة منذ عهد الحقوق الرومانية .
غير ان الذي عليه الاغلبية والمقرر في نظام الملكية القارية عندنا هو ان حق الملك حق
من الحقوق المينة التي تجري على الاموال المادية .

واخص صفات الملكية :

أنها تنحصر في شخص المالك انحصاراً يخوله التمتع بها وحده بصورة مأمنة للغير .
بمعنى انه ليس على صاحب حق الملك اجراء اى عمل من الاعمال لحفظ ملكيته الا
دفع الغير عن التمدي عليها واما عدم الاستعمال فلا يضيها . وانها حق دائم لا يزول
ب وفاة صاحبه بل تنتقل الى ورثته .

وان للمالك استرداد ملكه انى وجد وفي يد من وجد . ولا يمنه منه الا حق يكون
قد ترتب عليه طبقاً لنصوص القانون كمرور الزمان .

وانه لا يضيع حق الاسترداد مادام حق الملك باقياً . فلو وضع انسان يده على مال
غيره اكثر من خمس عشرة سنة ولم يكتسب الملكية لسبب في يده جاز للمالك استرداد
ملكه .

وان الاصل في المال المملوك عدم انتقاله بغير حق الملك .

وان الاصل في الملك ان يظل مستقلاً . اعني انه للمالك واحد .

ومحوز ان يتعدد الملاك وحينئذ يسمى « ملكاً شائعاً » .

ومحوز ان يكون لاجزاء الملك الواحد عدة ملاك بغير شيوخ ، كما اذا كان كل واحد
منهم يملك قسماً من ذلك الملك . كالدار ذات الطبقات كل طبقة منها لملك مخصوص .
وهنا محل حقوق الارتفاق .

عناصر الملكية

وتتضمن الملكية بالنسبة الى التصرف في المال المملوك حقوقاً ثلاثة هي :

١ — حق ملك ربة العين ومنفعها . اى ملكيتها ذاتاً ومنفعةً .

وهذا يخول صاحبه ان يقصرف بها اى تصرف اراده سواء كان التصرف وارداً على
العين نفسها كأن يبيعها او يهبها او يوصي بها . او كان وارداً على منفعتها كأن يؤجرها
او يبرها او يوصي بمنفعها . وهو الملك التام .

٢ — حق ملك الاتفاق بالعين دون الربة . اى حق الاتفاق واليد فقط .

وهذا يجوز لصاحبه ان يفتق بالشيء بحسب حق في الانتفاع . كما لو كان ذلك الشيء عقاراً موصى له بسكناء او بئله فله ان يسكنه او يستفله لنفسه .

٣ — حق الارتفاق . اي الملكية القسرية . وهذا الحق يشمل حق الشرب وحق المسيل وحق المرور وحق المجرى وحق التخلي^(١) .

وملكية المين — منقولة كانت او غير منقولة — تخول صاحبها حقوقاً ثلاثة هي :

١ — حق الاستعمال .

٢ — وحق الاستغلال .

٣ — وحق التصرف .

وقد عرفت المادة (الحادية عشرة) من القرار ٣٣٣٩ ملكية غير المنقول مبرهاً جامعاً لهذه الحقوق بقولها :

الملكية العقارية ، هي حق استعمال عقار ما والتشبع والتصرف فيه ضمن حدود القوانين والقرارات والنظم ، ولا يجري هذا الحق الا على المقارات الملك .

(١) حق الشرب — هو النسيب من الماء .

وحق المسيل هو حق تسيل الماء الى ارض الغير كأن يكون لانسان هذا الحق على ارض جاره .

وحق المرور — هو ان يكون لشخص ارض مجاورها ارض لشخص آخر وله حق بان يمر الى ارضه من الارض المجاورة .

وحق المجرى — ان يكون لشخص حق اجراء الماء في ارض جاره حتى يصل ارضه .

وحق التخلي ان يكون لانسان حق التخلي على عقار هو لآخر .

فحق الاستعمال — هو حق استخدام العقار لكل ما لم يكن محرماً وممنوعاً بحكم القانون كسكنى الدار .

وحق التمتع — هو حق استغلال العقار والانتفاع بملكه وتماره وكل ما يمكن اجتناؤه منه من الفوائد . كاستغلال الارض والتمتع بخيراتها او ايجار الدار والانتفاع باجرتها .

وانت ترى ان كلاً من حق الاستعمال والتمتع يحول صاحب العقار اجتناء منافع عقاره سواء كان بنفسه او بغيره . لان كل من ملك العين ملك المنفعة وليس كل من ملك المنفعة ملك العين . فن يملك داراً يملك رقبته مع المنفعة فيكون له حق التصرف بها واستيفاء منافعها .

اما من يستأجر داراً فانه يملك منفعتها ولا يملك رقبته .
وحق التصرف — هو حق استهلاك العين المملوكة استهلاكاً مادياً كهدمها وتخريبها وتبديلها ويسمى التصرف الضلي .

او استهلاكها حقوقياً كبيعها وهبتها ووقفها والايضاء بها ويسمى التصرف القولي .
وقد ثبتت حقوق الملكية الثلاثة مجتمعة في شخص واحد فكون ملكيته تامة .
لان الرابطة بينه وبين العقار المملوك تكون حينئذ وثيقة كما لو احتفظ مالك العقار لنفسه بحق استعمال عقاره والانتفاع به .

وفد تكون الحقوق المذكورة متفرقة بين اكثر من واحد فكون ملكية مالك العين غير تامة . لان الرابطة بينه وبين العين المملوكة غير وثيقة . كما لو كانت رقبته العقار لشخص وحق استعماله والانتفاع به لشخص آخر ، فيثبت للاول حق واحد وللتاني حقان .

واحياناً تكون الحقوق المذكورة موزعة بين ثلاث اشخاص كما اذا كان لشخص عقار ترك حق استعماله والانتفاع به لشخص آخر فترك هذا الاخير امر الانتفاع بقسم منه الى ثالث كأن يأذن له بان يسكن او ان يضع امتته في قسم من العقار . فيثبت حينئذ لكل واحد منهم حق على حدة من الحقوق الثلاثة التوه بها .

وفي الحالتين الاخيرتين يكون تصرف مالك رقة العين مقيداً بسبب تجزئته ملكيته. اي انه يكون قادراً على بيعها وهبتها ولكن ليس له هدمها وتخريبها لما في ذلك من انتهاك حرمة حق الاستعمال والاتقاع اللذين منحها للغير واصبح بحكم القانون مجبراً على احترامها .

على ان تقسيم حق الملك الى هذه الحقوق الثلاثة لم يكن مبطلاً لقول بأن ما عداها من الحقوق المبنية التي تكون مقررة على العقار كالرهن والارتفاق حق عيني ايضاً وجزؤ من اجزائه . ولكن الحقوق الثلاثة الاولى هي اصول وما سواها فروع. لانه اذا تقرر بالفرض حق رهن على عقار كان ذلك مستلزماً تجزئة حق الملك وتقييده ايضاً ، بمعنى ان المدين الذي يوثق دينه برهن عقاره لا يهود قادراً على التصرف بالعقار الموثق به الدين تصرفاً مطلقاً فاذا هدمه او خربه كان ملزماً بإداء دينه او برهن عقار غيره يكفي للتأمين على الدين . (راجع المادة ١٤٨ من القرار ٣٣٣٩) .

ملكية المنافع الناجمة عن ملكية العقار

ان كل صاحب عقار فضلاً عما له من حق باستعمال عقاره والتمتع والتصرف فيه يملك ايضاً جميع الثمرات التي تستحصل من العقار بأوقات معينة معلومة . والمنتهجات التي ينتجها عقاره بدون ان يتكرر استحصالها وذلك مقتضى الفقرة الاولى من المادة الثانية عشرة من القرار ٣٣٣٩ القائلة :

ان ملكية العقار تخول صاحبها الحق في ما ينتج عن هذا العقار . والاطلاق في هذه الفقرة يجعل نتائج العقار شاملاً لجميع المحاصيل الطبيعية كالاشجار والاعشاب النابتة بنت الطبيعة وجميع المحاصيل الصناعية وهي التي تنهلها الارض بواسطة الحرارة من حبوب وبقول وفواكه وما ينتج عن هذه المحاصيل من دقيق وزيت وغيره . ويدخل في ذلك نتاج الحيوانات الناجمة للعقار كالخبز والصوف والفسل والفرافخ واشباهها .

وتحول ملكية العقار ايضاً حق اجتثاث ثمرات العقار النقدية المسماة « ثمرات مدنية »

وهي كل ما ينتج عن إيجار القمار واستغلاله من قنود . وقد سميت هذه المداخل ثمرات مدنية بالنظر الى ان القمار لا ينتج عادة الدراهم التي تؤدي عن تأجيله وانما تعتبر ثمرات بالنسبة الى نص القانون الوارد بصورة مطلقة شاملة لجميع المنتجات .

ملكية الاشياء التي تنصل بالقمار وتمد جزءاً منه

وجاء في الفقرة الثانية من المادة (١٢) المار ذكرها قوله :

وفي كل ما يتعده اتحاداً تبعياً سواء أكان ذلك الاتحاد طبيعياً او صناعياً .

اي ان ملكية القمار تخول صاحبها — بحسب ملكيته — ايضاً جميع ما يلتصق بقماره ويتحد به من ملحقات ومفصلات سواء أكانت حاصلة بنفسها او بفعل فاعل . كالاراضي التي تلحق بالارض المملوكة بواسطة الطمي ، والاعراس التي يفرسها صاحب الارض او الابنية التي يتبناها فوق ارضه وكذلك الابنية والاعراس التي يبنها او يفرسها غيره بشرط مراعاة احكام المادة (٢١٦) من القرار ٣٣٣٩ .

ويعلمك صاحب القمار جميع الزوائد التي تلحق بقماره وتتحد به اتحاداً تبعياً كالاتفال المسمرة والرفوف المستقرة واشباهاها من الاشياء التي تنصل بالقمار وتمد جزءاً منه . وهذا وفاق للمادتين ٤٧ و ٤٨ من المحلة . اذ ان التابع تابع والتابع لا يفرد بالحكم لانه ليس من ذوات الوجود المستقلة المنفردة القابلة للاحكام المستقلة .

وقد كانت المادة (١٢٤٥) من المحلة تنص بان الشخص الذي يلقح شجرة هي ملك غيره يملك ما يثبت من الاغصان في محل اللقاح وما تأتبه تلك الاغصان من الثمر ولا يعود من الجائز لاحد ان يقطع تلك الاغصان ولا ان يقطع ثمرها . وانه اذا فعل ذلك كان ضامناً . وان الشجرة الملقحة تبقى على رأي بعض الفقهاء ملكاً لصاحبها وعلى رأي البعض الآخر تصبح ملكاً للملقح الذي يضمن لصاحبها قيمتها غير مقطوعة مع قيمة الثمر الصالحة للأكل التي تكون عليها .

فجاءت الفقرة الجارية شرحاً مدلة هذا الحكم ، اذ اعتبرت جميع ما يتحد بالعقار من الزوائد تابعاً له وبذلك أصبحت اغصان القفاح التي تنبت من تلقيح شجر الفير ملكاً لمالك الشجر .

اما الابنية التي يبنها او الاشجار التي يفرسها شخص فوق ارض غيره فقد نصت المادة (٢١٦) من القرار ٣٣٣٩ على الاحكام المتعلقة بها وسنأتي على ايضاح تلك الاحكام اثناء شرح المادة المذكورة :

ملكية ما فوق الارض وما تحتها

وجاء في المادة (١٣) من القرار ٣٣٣٩ قوله :

تشمل ملكية الارض ملكية ما فوقها وما تحتها . وعليه يجوز لمالك الارض ان يفرس فيها ما شاء من الاغراس .
وان يبن ي ما شاء من الابنية .
وان يجري فيها من الخفريات الى اي عمق شاء ، وان يستخرج من هذه الخفريات كل ما يمكن ان ينتج .

ضمن التقيدات الناتجة عن القوانين والقرارات والانظمة .

قامت هذه المادة مقام المادة (١١٩٤) من المجلة التي تنص على ان « من ملك محلاً اضحى مالكا ما فوقه وما تحته ايضاً ، يعني انه يتصرف في العرصة التي هي ملكه بالبناء والموكا يشاء وسائر التصرفات كحفر ارضها واتخاذها مخزناً ونشؤها كما يشاء عمقاً وبمجلها بئراً » .

، ومقتضى ذلك ان مالك الارض يستطيع — بحسب حقه في الملك — ان يتصرف في القضاء الذي يلو ملكه من غير انتهاء لحد من جهة الطوفيق له ان يمنع ايأ كان من تمديد الاسلاك الكهربائية او غيرها فوق ارضه (ما عدا الاسلاك التي لها صفة النفع العام) .

وان يفرس في ارضه الفراس المثمرة وغير المثمرة وان يتخذها بساين وحراجاً وان يزرع فيها ما شاء من الزروع والبقول .
وان يبنى فوق ارضه ما شاء من الابنية كاللدور والحازن والمعامل وابنية الزراعة وغيرها .

ويعملك ايضاً ما تحت سطح ارضه فيحق له ان يحفر فيها البراً وكهولاً وان يستخرج من جوفها التراب والحجارة وغيرها مما يمكن استخراجه منها وان يستصنع مما يخرج من اجراً وغيره من المصنوعات وان يتصرف بها ببله حريته .

قيود الملكية

ولكن بالرغم من ان الملكية العقارية تخول صاحبها حق استعمال عقاره والتمتع به وان ملكية الارض تشمل ملكية ما فوقها وما تحتها فان حق الملك لم يكن مطلقاً كل الاطلاق بل مقيداً بشئ القيود سواء أكان بالنسبة الى نصوص القوانين والنظم الرعية او بالنسبة الى مشيئة المشرع كما دعت الحاجة الى تحديد حق الملك باسم المصلحة العامة او لاجل منع الاضرار التي يحتمل لحاقها بالناس من جراء ممارسة الملاك هذا الحق .

وهذه القيود يمكننا ارجاعها الى قسمين رئيسيين :

احدهما — قيود الملكية باسم النفع العام .

والثاني — قيود الملكية بسبب الجوار .

قيود الملكية باسم النفع العام

فالقيود التي تحدد ملكية مالك العقار باسم النفع العام هي التي تدعو الى وضعها مصلحة المجتمع .

من ذلك تزع الملكية . اي اخذ العقار من صاحبه قهراً ان لم يسطه اختياراً لتنفعة عامة بشرط تويض قيمته وفقاً للاحكام القانونية المتعلقة باستملاك الاملاك . وهذا

ليس بفعل ظالم لان كل عضو في المجتمع ملزم بان يضحي بجزء ما يملك في سبيل النفع العام .

والمشترون في جميع الامم المتمدنة يحملون انتزاع الملكية الجبري على البيع باعتبار ان العقار يؤخذ في مقابل تمويض عادل وان كان ذلك لا يتفق مع مبدأ المساواة بالنظر الى انه يؤدي الى انتزاع ملكية البعض دون البعض الآخر .

ومن القيود التي تحد حرية التمتع والتصرف في العقارات الملك ايضاً الاجراآت التي يتحتم على صاحب الارض اتخاذها عند ما يريد حفر ارضه واستخراج الاحجار والتراب منها او استصناع ترابها اجراً وغيره او عند ما يريد انشاء ابنية فوقها كالحصول على رخصة وفقاً لنظام المقالع ومعامل الأجر ولزوم مراعاة احكام القرار ٢٨٥٦ المؤرخ في ١٦ ايلول سنة ١٩٢٤ والتعلق بالتحري على المعادن واستخراجها والحصول على رخصة لاجل البناء على وفق القوانين والانظمة المعمول بها في دوائر البلدية والاشغال العامة .

ومثال ذلك الاجراآت التي يتوجب على صاحب الارض اتخاذها عند ما يريد زراعة ارضه تبخاً او ارضاً او غير ذلك من المزروعات التي لها علاقة بالصحة العامة او بحقوق الخزانة .

ومن القيود التي تحد الملكية القيود المعروفة باسم « حقوق الارتفاق القانونية ذات المنفعة العامة المنصوص عنها في المادة (٦٣) من القرار ٣٣٣٩ . اي الارتفاقات التي تحمل على عقارات الغير لقاء تمويض لاجل التمكن من الوصول الى شواطئ البحر وضاف مجاري المياه المنصوص عنها في المادة ١٨ من القرار (٣٢٠) .

وكذلك الارتفاقات التي تحمل قانوناً على املاك الغير بدون تمويض . وهي التي تساعد على تأمين وتسهيل ترتيب المسالك والانشاءات العمومية كاعتبار كل ملك خاص خاصاً لحقوق الارتفاق اللازمة لاستئجار الاسلاك البرقية والهاتفية واسلاك التنوير الكهربائي مثل تثبيت الاعمدة والركائز المدة لحل هذه الاسلاك وتوطيدها والروود لاجل الاعتناء بها والحفاظة عليها . ووجوب الامتناع عن البناء في الاراضي المجاورة

للقلاع والحصون المائدة للدفاع العسكري البري والبحري باعتبار ان لهذه الانشآت وتواجها صفة النفع العام .

ومن قيود الملكية باسم النفع العام ايضاً ما نصت عليه المواد ٧٦ و ٧٧ و ٨٢ و ٩٠ من نظام الحراج ذي الرقم (٢٢٦) . وهي اجبار صاحب الارض الحرجية الذي يريد استهلاك غابته باقتلاعها او ابادتها وتحويل أرضها الى مزرعة . او الاختطاب من اشجارها على تقديم بيان خطي لادارة الحراج يعلن فيه ما يريد عمله ، وجواز معارضة هذه الادارة لما يريد اذا رأت ضرورة للمحافظة على تلك الغابة منعاً لانهيار التراب من الجبال او لوقاية سطح الارض من الاشكال او لمنع طفيان الانهر والسيول على الاراضي او للمحافظة على التنايع ومحاري المياه او وقاية السدود البحرية او البرية من استيلاء الرمال عليها او اذا كان في بقاء الغابة فائدة صحية او كانت الغابة تابعة لمركز اسطيف مصنف تتطلب مصلحته الاحتفاظ بها .

وكذلك جواز استملاك الاراضي التي توجد في مناطق يتبر تحريجها وتنظيمها ضرورياً لسبب من الاسباب المذكورة .

قيود الملكية بسبب الجوار

اما القيود التي تحد حق المالك في الاتفاع والتصرف في ملكه فهي التي وضعت للملكين المتجاورين بصورة متقابلة استناداً الى وضعية عقاراتهم الطبيعية او الى حاجة تلك المقارات الناشئة عن حالة الجوار ؛ وذلك ليتسنى لكل صاحب عقار منهم ان يمارس حقه في ملكه بدون تراخ او شقاق مع مجاورة .

ومن هذه القيود ما نصت عليه الفقرة الاخيرة من المادة ٧٣ من القرار ٣٣٣٩ وهو عدم جواز ترك اغصان الاشجار المغروسة بجوار حائط الجار تلوقة ذلك الحائط . ومنها ؛ لزوم مراعاة مسافة معينة لتؤاخذ البناء وشرفاته على وفق الاحكام المبينة في المواد (٦٦ — ٦٩) من القرار المذكور .

ومنها ؛ القيود الناتجة عن نظام المياه لتسهيل اسالة المياه وامكان القيام باعمال الري

وتجفيف الاراضي المستنقمة . والنصوص عنها في المواد (٦٠٥٩ و ٦٠٧٧ و ٨٢) من القرار المذكور ايضاً . والقيود المتعلقة بحق المرور للقار المسدود ، المنصوص عنها في المواد (٧٤ — ٧٦) والقيود المتعلقة بتسوير المقارات الميئة في المادة ٦١ من ذلك القرار . ومنها ؛ التقيدات التي نصت عليها المادة (٦٥) من القرار ٣٣٣٩ النوه به والتي تقضى بمراعاة الانظمة المحلية عند القيام باعمال في القار من شأنها ان تضر بالاراضي المجاورة كالنقب والسبر والحفريات وانشاء مستودعات خطرة مقلقة للراحة كانشاء مخازن للمواد المفرقة او القابلة للالتهاب او انشاء مخازن لاشياء ضارة بالصحة كستودعات المواد الحيوانية واشباهها مما يؤثر في صحة اهل الجوار .

التصرف

في الاراضي الاميرية

التصرف لغةً ؛ تحويل الشيء من حالة الى اخرى .
واسطلاحاً ؛ الاستعمال والانتفاع بما هو محدود من لوازم التملك .
وقد اسطلى علماء التشريع الثاني على استعمال لفظ « التصرف » في الاراضي
الاميرية والمسقطات والمستغلات الوقفية ذات الاجارين بمعنى « حق الانتفاع والاستعمال »
مجرداً عن الرقبة . باعتبار ان رقبة الاراضي الاميرية عائدة للدولة ، كما ان رقبة
المسقطات والمستغلات الوقفية ذات الاجارين عائدة لجهة الوقف ، وان المتصرف بمقتار
من هذه العقارات انما يملك حق استعماله والتمتع بمنافعه . ولذلك يقال له (المتصرف
بالارض الاميرية) او (المتصرف بالدار ذات الاجارين) .

وانت ترى من هذا ان التصرف بالاراضي الاميرية موزع بين جهتين :
احدهما — الدولة التي تملك التصرف بحق الرقبة . وحكم هذا التصرف ان الدولة
تستوفي المشر من محاصيل الاراضي المذكورة وتقاضي الحرج العين عند الفراغ
والانتقال وتحيط سندات التصرف الرسمية ، وتبيع المحلول من تلك الاراضي او تؤجره
وفقاً لاحكام القرار ٢٧٥ .

والثانية — المتصرفون الذين يملكون التصرف بالاراضي الاميرية بحق الزراعة .
وحكم هذا التصرف انهم يستغلون الاراضي المذكورة ويستثمرونها بموجب اسناد
التصرف التي تعطى لهم من الدولة .

والعلاقة بين الدولة التي هي (صاحب الارض) وبين المتصرف بحق الاستعمال

والانتفاع تشبه العلاقة التي بين المؤجر والمستأجر . غير انه لما كانت احكام المواد ٤٥١ و ٤٥٢ و ٤٥٤ من المجلة تشترط لصحة الاجارة ان تكون المنفعة معلومة بوجه يرفع النزاع ، وتقضي بان تكون المنفعة معلومة وبينان مدة الاجارة في امثال الدار والחנוث وكانت الاراضي الاميرية تحال على مستحقيها من اصحاب حق التصرف بدون تعيين مدة فان اعطاء حق التصرف بها على هذا الوجه يشبه الاجارة الفاسدة لكنه يختلف عنها من جهة هي امكان فسخ الاجارة الفاسدة من قبل احد العاقلين وعدم امكان فسخ التصرف من قبلها ولا من قبل احدهما .

ولذلك يمكننا القول بان المتصرفين بالاراضي الاميرية بمثابة مستأجرين وان المبالغ التي تستلف منهم في مقابل احوالها لهدتهم ومنعهم حق التصرف بها بالزرع والحرق وانشاء الابنية وسائر التصرفات التي يتحولم ايها القانون تمد بمثابة الاجرة المعجلة . كما ان حصة الشر التي تستوفي منهم عن الارض في كل سنة تعتبر بمثابة الاجرة المؤجلة ثلثياً لحق الدولة في التصرف برقبة الارض .

اصحاب الحصاص والزعامة والتبلي في العهد القديم

واذا نظرنا الى التصرف في الاراضي الاميرية في بداية امره نرى انه كان يجري بصورة تشبه اصول الاقطاع التي كانت سائدة اوروبا في القرون الوسطى اذ كانت الدولة العثمانية الى قبل عصر تقريباً كلما فحمت مملكة من الممالك تسمح اراضيها وتحررها وتعين مقدار المحاصيل المشربة في كل قرية من قراها وتخصي نفوس تلك القرية ومساكنها وحرابها ومراعيها ، ثم تفوض حق استيفاء رسومها واعشارها الى السلطان والوزراء والامراء والزعماء والجنود السباهية . على ان يقوم هؤلاء بتجهيز الجند للدولة في اوقات الحروب على نفقتهم .

فكانت الاراضي التي تخصص اعشارها ورسومها بالسلطان او باحد الوزراء او الامراء او غيرهم من حاشية السلطان او مقربيه تسمى « خاصاً » . وهي الاراضي التي

تكون محاصيلها المقيدة أكثر من مائة ألف اقجه^(١) . وكانت الاراضي التي تخصص اعشارها ورسومها بالزعماء كدفتردار الخزينة ورئيس الالاي في اللواء وقواد القلاع ومن كان في درجتهم تسمى « زعامة » . وهي الاراضي التي تكون محاصيلها المقيدة أكثر من عشرين ألف اقجه الى مائة ألف اقجه . والاراضي التي تخصص اعشارها ورسومها بالسنحقين من الجنود السبادية تسمى « تياراً » . وهي اقي تكون حاصلاتها من ثلاثة الاف اقجه الى عشرين ألف اقجه . وكان المتصرفون بالحقوق المشرية على هذا الوجه يدنون (اصحاب الارض) . وكان على كل من اصحاب الحاص والزعامة ان يجهز في وقت الحرب عن كل خمسة الاف اقجه جندياً واحداً بعدته الكاملة . كما ان كل واحد من اصحاب التيار كان مكلفاً بتجهيز جندي واحد عن كل ثلاثة الاف اقجه .

وكان المتصرفون بالاراضي (المخصصة حقوقها المشرية باصحاب الحاص والزعامة والتيار على الوجه المين اعلاه) لا يستطيعون بيع اراضيهم او التنازل عن حقوقهم فيها الى الغير الا بحضور اصحاب الحقوق المشرية المذكورين وبإذن منهم . لان جباية اعشار الاراضي واجراء معاملات فراغها واتقالها وتفويضها الى مستحقها عند وفاة متصرفها واعطاء اسناد التصرف بها كل ذلك كان منوطاً بهم بصفتهم اصحاب الارض .

وكان من الحقوق التي تخولهم اياها هذه الصفة انه اذا توفي المتصرف بالارض فاصبحت محمولة واحيلت على آخر يتحتم على الذي احيلت لهذته ان يؤدي لصاحب الارض — فضلاً عن العشر — ضريبة تسمى « حق السيادة » .

غير انه كان مشروطاً على (صاحب الارض) الذي كان يقوم مقام الدولة في استيفاء الضرائب واجراء سائر المعاملات الخاصة بحق التصرف في الرقبة ان يحيل الارض

(١) الاقجه ؛ ضرب من العملة بقيمة ثلث البارة التي هي جزء من اربعين جزء من القرش .

التي تصبح محلوقة يدل مثلها على طالبا من اهل القضاء الذي توجد فيه الارض .
وليس له ان يقيها لنفسه ولا ان يحيلها الى احد من قضاء آخر .

لانه لو جاز لهؤلاء ان يقوا الاراضي المحلوقة لانفسهم لانضى ذلك الى امساكهم
عن احالتها على المزارعين واصبحت القرى باجمعها في ايديهم .

وكذلك الامر لو جاز بيها من اهل الاقضية الاخرى لادى ذلك الى مضايقة المزارع
وحرمانهم من الاراضي التي يتاشون من استغلالها واستثمارها .

ظلت هذه الطريقة التي تشبه اصول الاقطاع سائرة سيرا حثا الى سنة الف من
الهجرة ، ثم شابها سوء الاستعمال وفسد نظامها ، فاصبح اغوات القصر السلطاني
والصدر الاعظم وغيرهم من الوزراء يوجهون هذه المناصب الخاصة برب السيف ورجال
الحرب الى صنائهم وخدامهم من غير اولى الكفاءة والاستحقاق . وعدا ذلك فان
كثيرا من اصحاب الزعامة والنبلاء كانوا يقطنون الآستانة او غيرها من المدن تركين
الاراضي بايدي ماترئين لا هم لهم الا ايتزان اموال الفلاحين واراهاهم . فكان
ذلك من العوامل التي رجعت بالدولة القهري وجعلتها في مؤخرة الدول بعد ان كانت
في مقدمتها .

ولما ان بلغت الدولة العثمانية اقصى درجات الفوضى والارتباك في اواخر ايام السلطان
محمود وقضت الضرورة باجراء اصلاحات اساسية في مختلف شؤون الدولة اصدر السلطان
عبد المجيد في اوائل عهد سلطته عام ١٢٥٥ رومية مرسوم التنظيمات الخيرية فقررت
فيه بعض اصلاحات التي من اجلتها انهاء اصول الخاص والزعامة والتبذير وتخصيص
رواتب معينة لاصحاب هذه المناصب يتناسب مقدارها مع متوسط مداخيل الاراضي
التي كانت اعشارها مخصصة لهم على ان يتقاضوا هذه الرواتب مدة حياتهم . وان تقوم
الدولة بحماية الاعشار من الاراضي التي كانت يهدتهم . وفي عام ١٢٦٣ اجل اصحاب
التبذير جميعا على التقاعد بنصف رواتبهم .

ومنذ عام ١٢٧٤ عهد بالشؤون المتعلقة بالاراضي الى مأموري المال . ثم في سنة ١٢٧٥
تأسست اصول الطابو . وفي سنة ١٢٩٠ عين في جميع انحاء المملكة موظفو الدفتر

الحاقاني وكتاب الطابو واعتبر كل واحد من هؤلاء الموظفين بمثابة (صاحب الارض) في المنطقة التي يوجد فيها . واصبح امر التصرف بالاراضي الاميرية من ذلك الحين متوقفاً على اذنهم وفقاً لاحكام قانون الاراضي الصادر في عام ١٣٧٤ هـ .
وعهد اليهم باعطاء اسناد التصرف التي كان يعطيها من قبل اصحاب الخاص والزعامة والتجار .

وظل التصرف مقيداً على هذا الوجه وقاصراً على مجرد الاتفاق بالاراضي الاميرية الى ان صدر (قانون التصرف بالاموال غير المنقولة) المؤرخ في ٣٠ اذار سنة ١٣٢٩ فتوسعت بمقتضى المادتين (٥ و ٧) منه حقوق التصرف توسعاً جعلته كحق ملك حقيقي يتمتع بخول صاحبه استعمال ارضه والاتفاق بثلتها وعاصيلها وايجارها واستفادة اجرتها . والتصرف بها تصرفاً فعلياً كهدم ابنتها وقلع اشجارها وتحويلها الى مزرعة او غرسها كروماً وانشاء انواع الابنية عليها وحفرها واستخراج الرمل والحجارة من جوفها واستئصال ترابها اجراً وقرميداً . والتصرف بها تصرفاً قولياً كفراغها قطعياً ببدل وبدون بدل وفراغها وفاءً وتوثيق الدين بها (عدا الوقف والوصية) كل ذلك من دون حاجة الى استئذان مأمور الاراضي .

وقد اقرّ نظام الملكية العقارية حقوق التصرف المذكورة بصراحة المواد ١٤ و ١٥ و ١٦ وخول التصرف بالارض الاميرية فوق ذلك حق الايضاء بارضه ولكنه ابقى عدم جواز وقفها .

فعرّف التصرف في المادة (١٤) منه بقوله :

التصرف ، هو حق استعمال عقار ما والتمتع والتصرف به ضمن الشروط المعينة في هذا القرار .

وضمن حدود القوانين والقرارات والانظمة ،
لا يجري هذا الحق الا على العقارات الاميرية .

اي ان حق التصرف يحول المتصرف بالاراضي الاميرية التمتع بالحقوق التي يتمتع بها المالك في ملكه وهي حقوق الاستعمال والاستغلال والتصرف المطلق .

فيستعمل ارضه ويستخدمها بكل ما هو غير ممنوع قانوناً كأن يسكنها او يضع فيها امتعه او يطلق فيها ماشيته او غير ذلك من ضروب الاستعمال .

ويستغلها وينتفع بنتلها وثمارها وكل ما يمكن اجتناؤه منها كأن يزرعها ويستثمرها او يؤجرها او يعطيها للغير بالساقاة او بحق الانتفاع ويستفيد بدل الاجارة او المساقاة او الانتفاع .

وبتصرف برقيتها تصرفاً فعلياً كأن يحفرها ويستخرج منها مواد البناء ويهدم ابنتها ويقطع اشجارها ويحولها الى مزرعة، ويستصنع ترابها اجرأ وقرميذاً ويغنيء عليها الابنية الزراعية والبيوت والدكاكين وغيرها .

وبتصرف بها تصرفاً قولياً كأن يبيها او يوهبها او يبرها او يرهنها او يوصي بها او غير ذلك من ضروب التصرف عدا الوهب .

ولكن بالرغم من ان حق التصرف بالاراضي الاميرية قد توسع الى درجة اضحي معها عمائلاً لحق الملك التام فبالنظر الى ان رقة الارض المتصرف بها عائدة للدولة فانه لا يزال يختلف عن حق الملك من بعض الوجوه وهي التي عنتها المادة (١٤) من القرار ٣٣٣٩ بالشروط المعينة في احكام القرار المذكور . والتي يمكننا حصرها بالامور الآتية :

١ — الاستثناء الوارد في المادة ١٦ بقوله : (ما خلا غيرها من سائر المنتجات) والذي يراد به انه وان كان يحق للمتصرف بالارض الاميرية اجراء ما شاء من الحفريات في ارضه واستخراج ما شاء من مواد البناء والتصرف بهذه المستخرجات بملء حريته فلايسوغ له ان يستخرج منها غير ذلك من المنتجات ولا ان يتصرف به .

٢ — الاستثناء الوارد في المادة (١٧) التي تنص على ان للمتصرف بارض اميرية ان يجري على ارضه ما شاء من اعمال التصرف عدا الوهب .

٣ — امكان سقوط حق التصرف المصرح به في المادة (١٩) اذا اهل التصرف بالارض الاميرية حرارة ارضه او ترك استعمالها مدة خمس سنوات .

٤ — ما نصت عليه المادة (٢٠٦) وهو اعتبار الارض التي تحصل من الطمي وتصل بارض اميرية تابعة في حكم التصرف للارض اللاحقة بها .

٥ — بقاء الاراضي الاميرية الجارية بتصرف الاشخاص خاضعة في امر الوراثة الى احكام قانون الاستقالات الصادر في ٢١ شباط سنة ١٣٢٨ . بمعنى ان الشاغر منها بوفاة صاحبه بدون وادت من اصحاب حق الانتقال يصبح محلولاً للدولة وان كان هناك احد من ورثته الشرعيين كما يستفاد ذلك من دلالة المادة (٢٣٠) القائلة بان التركات العقارية تخضع لاحكام القوانين العادية .

٦ — ما نصت عليه المادة (٢٣٥) وهو امكان سقوط حق التصرف المكتسب بحق الاضلية بعد ثبوت الاحياء بالاذن على الاراض الاميرية الحالية اذا ترك صاحب التصرف استعمال الارض المذكورة مدة ثلاث سنوات متتالية خلال العشر سنوات التي تلي تاريخ تسجيلها على اسمه في السجل العقاري .

٧ — 'بقاء مدة الزمن المكتسب لحق التصرف بالاراضي الاميرية عشر سنوات بصراحة المادة (٢٦٠) .

وعدا عن ذلك فان حق التصرف بالاراضي الاميرية مقيد ايضاً بلزوم مراعاة القوانين والنظم الاخرى المتعلقة بالمقارات والتي تجري احكامها سياتاً على جميع المقارات والمتعلقة بالنفع العام والصحة والجوار كاحكام قانون الاراضي ونظام الملكية العقارية وسائر القوانين البلدية والادارية .

ملكية النافع الناتجة عن حق التصرف :

ومن لوازم التصرف بالارض الاميرية ان المتصرف يملك بحق التبعة جميع ما ينتج عن ارضه سواء أ كان مما يستحصل في اوقات معينة معلومة او كان مما يستحصل بدون ان يتكرر استحصاله .

ويملك ايضاً جميع ما يتحد بارضه من الزوائد المتصلة بها اذ جاء في المادة (١٥)
من القرار ٣٣٣٩ قوله :

يخول التصرف في عقار ما صاحبه الحق في كل ما ينفل العقار .
وفي كل ما يتحد به اتحاداً تبعياً سواء أكان ذلك الاتحاد طبيعياً او
صناعياً .

ولا يخفى ان الاطلاق في قوله « كل ما ينفل العقار » يتناول جميع المحاصيل الطبيعية
والصناعية والمداخل النقدية المعبر عنها باسم الثمرات المدنية .
وعليه فان للمتصرف بارض اميرية ان يستغل جميع ما تنتجه ارضه من المحاصيل
الطبيعية كالاشجار والاعشاب النابتة نبت الطبيعة والحصى والحجارة والمال واشباهها .
وليس لاحد غيره ان يحرز شيئاً من هذه المحاصيل او يملكها بدون اذنه .
وقد كانت المادة ٢٨ المعلقة من قانون الاراضي تنص على ان اشجار النابتة
بنفسها شجرة كانت او غير شجرة كالجوز والكستنة والسنديان والارض تتبع الارض في
الحكم وان منافها تعود للمتصرف بتلك الارض ، على ان يؤخذ من محصول الاشجار
الثمرة المشرع .

وانه ليس للمتصرف بالارض ولا لغيره ان يقطع هذه الاشجار ولا ان يقلعها وانه
ان فعل كان ضامناً قيمتها للدولة باعتبار انها جزؤ من رقة الارض .

وتأيد حكم هذه المادة فيما جد بالمادة (٥) من قانون التصرف بالاموال غير المنقولة
وظل الامر كذلك الى ان صدر نظام الملكية العقارية فتوسعت موجه حقوق
المتصرفين بالاراضي الاميرية توسعاً غولهم حق الاتقاع بجميع ما تنفل اراضيهم من
المحاصيل الطبيعية فاصبحوا مالكيين الاشجار النابتة بنفسها في اراضيهم يقطعونها
ويستهلكون خشبها وحطبها بمطلق ارادتهم ومتيشتهم من دون ان يكلفوا بضمان شيء
عنها للدولة . بشرط مراعاة احكام نظام الحراج ذي الرقم (٢٢٦) . وليس لاحد ان
يقلع اشجاراً من ارض آخر ولا ان يعطل منها بدون اذن التصرف بها ، فاذا احتطب

احدهم اشجار غيره واستهلكها لزمه ضمان قيمتها وفقاً لنص المادة (١٢٤٤) من المحلة. اما اذا كانت الاشجار المقلوعة موجودة فان لصاحبها الخيار في ان يأخذها ويطلب القالع او القاطع بالفرق بين قيمتها قائمة وبين قيمتها مقطوعة او مقلوعة وفقاً لحكم المادة (٩٢٠) من المحلة ، اذ ان الامر القتي يترتب على من يقدم على عمل مما نهى عنه القانون هو ان يضمن للمتضرر ما لحق به من الضرر اذا كان ثمة ضرر .

وللمتصرفين بالاراضي الاميرية حق الانتفاع والتصرف بالاعتساب الثابتة في اراضيهم سواء أ كانت ثابتة بنفسها او كانوا هم المسيبون لثبتها . كما لو سقى احدهم ارضه وجعل لها خندقاً او اعددها وهياًها بوجه ما لاجل الانبات فان النبات الذي يظهر فيها يكون له وحده وليس لغيره ان يأخذ منه شيئاً ، ولا ان يرعى منه ماشيته . وان فعل ترتب عليه الضمان وفقاً لحكم المادة : ٨٩١ من المحلة .

ومن مقتضى المادة (١٥) الجاري شترتها ان للمتصرف بالارض الاميرية الحق في جميع المحاصيل الصناعية التي تستغل من ارضه بسبب الحراثة والزراعة كالحبوب والبقول والفواكه وما ينتج عن ذلك من دقيق ودبس وزيت وغيره . وكذلك المحاصيل التي تستغل من تحويل المواد الاولية الى مصنوعات كالاجر والقرميد والكلس والجبس والاسمنت ، وآلات الزراعة التي تصنع من خشب الاشجار . وتاج الحيوانات التابعة للارض كالصوف واللبن والصل والفراخ واشباه ذلك من المحاصيل سواء أ كان استغلالها او استصناعها بمعرفة صاحب الارض مباشرة او بالواسطة .

وللمتصرف بارض اميرية ان يفتع بثمرات ارضه المدنية . اي الدراهم التي تستحصل بدلاً لايجارها او للمساقاة عليها او في مقابل اعطاء حق الانتفاع بها للغير . وليس لاحد غيره ان يشاركه او ينازعه في هذه الثمرات .

حق التصرف بالزوائد المتصلة بالارض .

يراد بالزوائد جميع ما يتحد بالارض ويلتصق بها من لواحق وتوابع متصلة سواء أ كان هذا الاتحاد حاصلاً بنفسه او بفعل فاعل .

ومن مقتضى حق التصرف بالارض الاميرية ان للتصرف الحق في تراب العلمي الذي يلحق بارضه اي التراب الذي يتجمع فوقها على التوالي وبصورة لا تستلفت النظر من مجرى ماء مجاورها (المادة ٢٠٦) .

وله حق التصرف بالاراضي التي تتحول عن مكانها بسبب حادث وقع قضاء الى ارضه الواقعة على ان يؤدي التعويض عنها اذا امكنت مرفقها وطالبه صاحبها به خلال سنة واحدة تلي الحادث (المادة ٢٠٧) .

وله ان يتصرف بالارض التي تتحد بارضه من تحول نهر عن مجراه القديم واتخاذ مجرى جديداً بشرط مراعاة حكم المادة (٢١١) في ذلك .

ويتصرف ايضاً باغصان القحاح التي يلقح بها اشجار ارضه او التي يلقحها بها غيره فضولاً باعتبار ان ذلك من الزوائد المتحددة بالارض اتحاداً عارضياً . وكذلك الاغراس التي يفرسها او الابنية التي يشيدها فوق ارضه فهي له ويتصرف بها تبعاً للارض .

واما الغراس التي يفرسها او الابنية التي يشيدها غيره فوق ارضه فانها تعتبر جارية بتصرفه تبعاً للارض ما لم تقم البيئة على العكس وحينئذ تراعى فيها احكام المادتين ٢١٦ و ٢١٧ من القرار ٣٣٣٩ .

التصرف العلمي .

تقدم لنا في المادة (١٤) ان التصرف يحول صاحبه حق استعمال العقار والتمتع والتصرف به . وقد اوضحنا فيما سبق حقوق اصحاب التصرف في استعمال اراضيهم والانتفاع بفلاحتها وثمراتها والزوائد التي تتحد بها .

واذا اتهمنا من اوضاع هذه الحقوق ومقتضاياتها على قدر ما يلفه الجهد تنتقل الى البحث في احكام التصرف بالاراضي الاميرية تصرفاً فعلياً فنقول :

ان المادة (١٦) من القرار ٣٣٣٩ تنص على انه :

يحق لصاحب التصرف في الارض :

ان يفرس ما شاء فيها من الاغراس .

وينبغي ما شاء من الابنية .

ويجري فيها حفريات الى اي عمق شاء ، وان يستخرج من هذه الحفريات كل ما شاء من مواد البناء ، وان يتصرف فيها بملء حريته .
وما خلا غيرها من سائر المتوجات .

كل ذلك ضمن التقيدات الناتجة عن القوانين والقرارات والانظمة .
اي ان للمتصرف بالارض الاميرية ان يفرس في ارضه الكروم وسائر الاشجار المثمرة وغير المثمرة ويتخذها بساتين وحراجاً . على ان يراعى في ذلك احكام القوانين المتعلقة بهذه التصرفات .

وله ان ينشئ فوق ارضه ما شاء من الابنية كاللدور والدكاكين والمعامل وابنية الزراعة وغيرها على ان يراعى في عمله هذا ايضاً احكام القوانين والمقررات والانظمة المرعية في امر الانشاء والبناء .

وقد كان غرس الاشجار فوق الاراضي الاميرية مثمرة كانت او غير مثمرة منوطاً — بموجب المادتين ٢٥ و ٢٩ من قانون الاراضي — بأذن مأمور الاراضي ، وكان ما يفرسه المتصرف بأذن المأمور يرد ملكاً له يتصرف به بالقلع والقطع والبيع والهبة وليس لاحد غيره قطعه او قلمه وان قل ترتب عليه الضمان لصاحبه ، واذا توفي المتصرف بالارض انتقلت الاشجار الى ورثته على الفريضة الشرعية .

وكذلك انشاء الدور والقصور والدكاكين والحانات واشباهها فوق الارض الاميرية فانه كان مقيداً بوجود الحصول على اذن من المأمور ، كما ان انشاء ابنية السكنى مجدداً بشكل حي او قرية على الارض الحرة التي لا اثر للبناء فيها كان متوقفاً على استحصال الاذن السلطاني بشأنه وفقاً لحكم المادة ٣٢ من قانون الاراضي .

ثم تعدل حكم التصرف بالفرس والبناء في الاراضي الاميرية بنص المادة (٥) من قانون التصرف بالاموال غير المنقولة اذ رفع بموجبها قيد الاذن من المأمور فاصبح

للمتصرف بالأرض حق غرس الأشجار المثمرة وغير المثمرة في أرضه وتحويلها إلى كروم ومخطب وبستان وحديقة على أن تبقى رقبته للدولة، وإيحه له أن ينشئ ويحدث في أرضه دوراً ودكاكين وكل نوع من أنواع المعامل وأبنية الزراعة على أن لا يصل ذلك إلى حالة قرية وأن تكون الكروم والأشجار والأبنية التي تفرس وتحدث فوق الأرض تابعة لها في حكم التصرف والانتقال والانحلال .

أما الفراس التي غرست والأبنية التي أحدثت فوق الأراضي الأميرية قبل تاريخ القانون المذكور فقد أقيمت على وضعها السابق أي ملكاً لأصحابها تجري فيها أحكام المجلة وتنقل إلى ورثاتهم على الفريضة الشرعية .
وهي لا تزال كذلك بالنظر إلى أن القانون لا يشمل ما قبله .

وانت ترى أن المادة (١٦) من القرار ٣٣٣٩ قد أيدت حكم المادة الخامسة من قانون التصرف بالأموال غير النقولة في أمر الفراس والبناء ، إذ خولت المتصرفين بالأراضي الأميرية حق غرس الأشجار وإنشاء الأبنية فوق أراضيهم والتصرف المطلق بكل ما يخرسونه من الأشجار أو يشيدونه من المباني كلاك حقيقيين بدون حاجة إلى استئذان أحد في ذلك على أن تكون الفراس والأبنية تابعة للأرض في أمر التصرف والانتقال والانحلال باعتبار أنها من الزوائد المتصلة التي تتحد بالأرض اتحاداً تبعياً فلا تنفرد بالحكم ، إذ لا يخفى أن المادتين ٤٧ و ٤٨ من المجلة تنصان على أن ما كان تابعاً لشيء في الوجود يكون تابعاً له في الحكم وإن التابع لا يفرد بالحكم .

وأما إجراء الحفريات في الأراضي الأميرية إلى أي عمق فلم يكن جازماً في الأصل . بل كان المتصرف بالأرض لا يستطيع سوى استعمال تراب أرضه واستئصال بعض الأشياء منه كالأجر والقرميد وذلك بعد الحصول على إذن من مأمور الأراضي ، وكان إذا صنع شيئاً من هذا القبيل بدون إذن ترتب عليه اداء قيمة التراب إلى الحكومة (المادة ١٢) من قانون الأراضي .

ثم تعدل هذا الحكم بالمادة (٧) من قانون التصرف بالأموال غير النقولة التي أبحث لصاحب التصرف حق استعمال تراب أرضه بحسب مشيئته بحيث يصنع منه الأجر

والقرميد وغيره ، وخولته حق التصرف بالرمال والحجارة التي توجد في ارضه يباعاً واستهلاكاً من دون حاجة الى استئذان المأمور ولكن بشرط العمل بمقتضى القوانين والانظمة المرعية كنظام مقالع الاحجار والانظمة المتعلقة بصناعة الأجر او الكلس او الاسمنت او غير ذلك .

وقد جاءت المادة (١٦) الجاري شرحها مؤيدة هذا الحق اذ اعطت التصرف بالارض الاميرية حق التصرف في ارضه بان يستعمل ترابها ويبيع رمالها وحجارتها ويجري فيها فضلاً عن ذلك ما شاء من الحفريات الى اي عمق شاء من غير انتهاء لحد من جهة السفلى ، وان يستخرج من هذه الحفريات كل ما يمكن استخراجه من مواد البناء وان يتصرف بما يخرج منها من المواد المذكورة تصرفاً مطلقاً بعلـ حريته ومشيئته بحيث يستطيع استعماله في ابنته او يبيعه من الغير او استصناعه وتحويله الى كلس واسمنت او صنعه أجراً وقرميداً وغير ذلك من المصنوعات بدون ان يكون مجبراً على استئذان مأمور الاراضي . ولكن لا بد له في هذه الحال من مراعاة القوانين المتعلقة بذلك كوجوب اخذ الرخصة واداء الرسم المعين لامكان القيام بهذه الاعمال وفقاً لاحكام نظام مقالع الاحجار ذي الرقم ١٨٧ والمؤرخ في ١٢ اذار سنة ١٩٢٥ والقوانين والقرارات والانظمة الاخرى المتعلقة بالصناعات التي يريد التصرف بالارض ممارستها في ارضه .

اما المنتجات الاخرى -- غير مواد البناء -- التي يمكن استخراجها من ظاهر الارض او من باطنها كالمعادن والنفائين والآثار القديمة فلا يسوغ للتصرف بالارض ولا لغيره التنقيب عليها او استخراجها بدون اجازة من الحكومة تعطى على وفق القوانين الخاصة بها كقرار المفوض السامي ذي الرقم ٢٨٥٦ المؤرخ في ١٦ ايلول سنة ١٩٢٤ المتعلق بانشاء نظام المناجم والقرار ذي الرقم ١٧٦ المؤرخ في ١٢ اذار سنة ١٩٢٦ والصادر بتحويل احكام القرار المذكور ، والقرار ذي الرقم ٢٠٧ المؤرخ في ٢٦ اذار سنة ١٩٢٦ والمتعلق بانشاء نظام الآثار القديمة .

ذلك لان هذه المنتجات تمد جزءاً من رقبة الارض وان التصرفين بالاراضي

الاميرية او الموقوفة يعتبرون كمتأجرين فلا يملكون الا امر التصرف بمنافع الاراضي الجارية بتصرفهم دون الرقبة .

وقد كانت المادة (١٠٧) من قانون الاراضي تنص على ان جميع المعادن التي تظهر في الاراضي الاميرية والاراضي الموقوفة التي من قبيل التخصيصات كالذهب والفضة والنحاس والحديد والفحم والكبريت تعود جميعها لبيت المال . وانه ليس للمتصرف بالارض ولا الجهة الوقف حق ضبط المدين ولا المطالبة بحصة من رسومه . وانما يعطى له ثمن مثل المحل والمقدار الذي تعطل عن الزراعة والتصرف بسبب اخراج تلك المعادن من ارضه .

ثم جاء نظام المناجم الصادر بالقرار ٢٨٥٦ المتوحد به مؤيداً حق الدولة في التصرف بالمناجم ومتوجاتها فتحيل بموجبه امر استثمارها على مطالبه بالشروط التي تراها موافقة لمصلحة الخزينة مع المحافظة على حقوق اصحاب الاراضي التي تكون ضمن منطقة الاستئجار . ولذلك نصت في المادة الثالثة من القرار المذكور على انه لا يمكن استثمار منجم من المناجم الا بناء على امتياز بعد اعطاء اجازة بالتقييد ، او بعد مزيدة عمومية ضمن الشروط المعينة في هذا القرار .

ونصت المادة الـ (٦٤) منه على انه اذا كان صاحب الاجازة بالتقييد على المعادن او صاحب الامتياز باستئجار منجم من المناجم مضطراً للعمل في ارض من الاراضي الخصوصية الواقعة ضمن منطقة الرخصة او الامتياز او القرية منها وثبت ذلك لرئيس دائرة المناجم جاز له استئجار تلك الارض في مقابل تمويض يؤديه لصاحبها . وانه اذا رفض صاحب الارض فيمكن صاحب الامتياز ان يستعمل هذا الحق بتخصيص من رئيس الدولة بعد ايداع ضمان مائة تقدرها المحكمة . وان التمويض يحسب بمعدل ضعفي الاراد الصافي للارض المشغولة ويدفع مسبقاً في ابتداء كل سنة تشغل فيها الارض . وانه اذا استمرت الاشغال اكثر من سنة او اذا نشأ عنها عطل للمزروعات او اذا ادت الى تعطيل الارض بصورة لا تمود معها صالحة للاستعمال كما كانت تستعمل قبلاً فان لصاحبها ان يطلب ابتياعها منه بضعف قيمتها قبل شغلها .

اما الآثار القديمة التي تظهر في الارض الاميرية منقولة كانت او غير منقولة فحجب في التنقيب عليها واخراجها مراعاة احكام القرار ٧٠٧ الآف الذكر .
ويراد بالآثار القديمة حسبما جاء في المادة الاولى من القرار المذكور جميع المتوجات التي صنعتها يد الانسان قبل عام (١٧٠٠) الموافق (١١٠٧) هجرية . سواء أ كانت منقولة كالتمثيل والنقوش الناتجة والخطوط والقود والاسلحة والحلي والاواني والخطوط والصور والنواويس واشباهها . او كانت غير منقولة كالابنية القديمة وبقايا او آثار الانساآت الظاهرة او غير الظاهرة فوق الارض والاجهزة والقطع التي هي جزؤ غير منفصل عن هذه الانساآت .

ومن مقتضى احكام الفصل الرابع من القرار المذكور انه لا يجوز لاحد ان يقوم بحفريات اثرية من دون ان يحصل على ترخيص بها من الحكومة . وان الترخيص بالحفريات لا يمنح الا للهيئات العلمية ويقصد الابحاث التي لها صفة علمية . وبهذا التخصيص اضحى محظوراً على اي كان غير الهيئات المذكورة سواء أ كان صاحب الارض المراد حفرها او غيره ان يقوم بحفريات في الاراضي الاميرية او المملوكة ايضاً بقصد البحث والتنقيب على الآثار القديمة .

غير انه عندما يسمح لهيئة علمية بالتنقيب في ارض من الاراضي الجارية بتصرف احد من الناس يعطى لصاحب الارض تمويض عن الاضرار التي تلحق به من جراء الحفريات واذا لم يحصل اتفاق معه على التمويض يمكن انتزاع ملكية الارض او حق التصرف منه جبراً باسم النفع العام وفقاً لاحكام القوانين المرعية ويؤدي له حينئذ ثمن ارضه من دون ان تؤخذ بين الاعتبار قيمة الآثار القديمة التي قد تكون مخبوءة فيها باعتبار ان هذه الآثار منقولة كانت او غير منقولة هي ملك الدولة التي يجب ان يسلم اليها المتقول من تلك الآثار حالما يثر عليه .

واما الآثار التي تكتشف بدون ان تكون هناك اجازة بالتنقيب عليها فاذا كانت غير منقولة يجب على مكتشفها ان يخبر بها اقرب سلطة ادارية خلال خمسة ايام من اكتشافها . واذا كانت منقولة عثر عليها صدفة فيجب على الذي وجدها ان يسلمها

لقا، وصول مفصل الى اقرب سلطة ادارية ايضاً . وعلى هذه السلطة ان تعلم فوراً بالامر رئيس الدولة ودائرة الآثار القديمة في المفوضية العليا . وعلى الحكومة التي يسلم بها اثر منقول على هذا الوجه ان تؤدي للذي اكتشفه وسلمه اليها مكافأة نقدية تعادل ثلث قيمته .

وبعكس ذلك فان الذي يقوم باجراء حفريات او تنقيب على الآثار القديمة في ارضه بدون رخصة قانونية يعاقب بغرامة نقدية تتراوح بين خمس ليرات وخمسة ليرة سورية وتضبط الاشياء التي اكتشفت اثناء هذه الحفريات السرية ابداً كان الشخص الذي توجد عنده في هذه البلاد ، واذا لم يستر عليها كأن يكون مكتشفها قد قلبها الى جهة اخرى فيحق للدولة ان تغرمه القيمة التي تبين لها عند ما تظهر في احدى البلاد الاجنبية .

اما الكنوز والدفائن قديمة كانت او حديثة التي يستر عليها في احدى الاراضي فبمقتضى المادة ٢٣٧ من القرار ٢٣٣٩ يطلى عليها صاحب الرخصة بالتنقيب وثلاثة احماسها الى صاحب الارض والمحس الاخير للعزينة .

واذا كان المتور على الكنز اثناء القيام بحفريات غير مقصود بها التنقيب على الآثار فان للذي اكتشفه الحق بنحوه ولصاحب الارض ثلاثة احماس والمحس الاخير للعزينة ايضاً اذا اخبر صاحب الارض او المكتشف الحكومة بالامر حسبما جاء في المادة (٢١) من القرار ذي الرقم ٢٠٧ الآف ذكره . وليس للحكومة في هذه الحال ان تأخذ الكنز المكتشف باجمه لقاء مكافأة تعادل ثلث قيمته تعطيها للمكتشف على وفق المادة ٢٢ من القرار المذكور . اذ ان حكم هذه المادة يتناول بصورة عامة جميع الآثار القديمة المنقولة في حين ان حكم المادة ٢٣٧ الآف ذكرها خاص بالكنوز والدفائن دون غيرها من العاديات وان الكنز الذي يكتشف في ارض من الاراضي يجري تقسيمه على الوجه المبين بها اذا قام المكتشف او صاحب الارض بالواجبات القانونية المصرح بها في أنظمة المناجم والآثار القديمة .

واذا كان صاحب الارض هو الذي عثر على الكنز اثناء حفر ارضه لغرض غير التنقيب واخبر الحكومة في الامر فيستجيب من المادة المذكورة انه ليس للحكومة ان تأخذ سوى

الحس من الكنز المكتشف وان الباقي يعود لصاحب الارض .

وقد كان مقتضى الفقرة الاخيرة من المادة ١٠٧ من قانون الاراضي ان جميع المسكوكات الصيقة والجديدة والدقائق المتنوعة التي توجد في الارض ولم يعلم مالكيها وصاحبها يرجع في امرها الى احكام الشرع الاسلامي المينة في المدونات الفقهية . واذ كانت الاحكام المذكورة تقضي بان الكنوز والدقائق التي توجد في الاراضي الاميرية يؤخذ خمسها الى بيت المال نرى ان المشرع قد اقر ذلك بتخصيصه خمس الكنز الذي يكتشف للخرينة واعطاء ثلاثة اقسامه لصاحب الارض والحس للمكتشف ولكنه اشترط لامكان تقسيم الكنز على هذا الوجه اطلاق الحكومة عليه وعدم كتمان امره بحافظة على حقوق الخزينة . وسواء في ذلك الكنوز والدقائق التي تكتشف في مختلف الاراضي الاميرية والملوكة .

قيود التصرف الفعلي

وبالرغم من ان التصرف ينحول صاحبه حق استعمال ارضه والتمتع والتصرف بها ضمن الشروط المبينة في احكام القرار ٣٣٣٩ المار ذكرها مع مراعاة احكام القوانين والانظمة والقرارات التي تتعلق بالعمل الذي يقوم به صاحب التصرف فان حرية التصرف بالمقارات الاميرية مقيدة ايضاً بالقيود المنصوص عنها في مختلف القوانين والقرارات والانظمة وذلك حرصاً على المصلحة العامة او منماً لما يحتمل لحوقه بالجوار من الضرر والاذى .

قيود التصرف باسم النفع العام

فن القيود التي تتعلق بالنفع العام جواز انتزاع المقار من متصرفه جبراً على وفق الاحكام المتعلقة باستملاك الاملاك التي يتحقق ان في استملاكها نفع عام . على ان يؤدي لصاحب التصرف التويض العادل .

ومنها تقييد التصرف الفعلي في المقارات الاميرية بمجملها خاضعة لامكان اتخاذها محلاً لحقوق الارتفاق القانونية ذات النفعة العمومية المنصوص عنها في المادة (٦٣)

من القرار ٣٣٣٩. وهي الارتفاعات التي تحمل على القار لقاء تمويض لاجل التمكن من الدخول الى شواطئ البحر وضفاف بحاري المياه المنصوص عنها في المادة ١٨ من القرار ٣٢٠. والارتفاعات التي تحمل على القار بدون تمويض والتي تساعد على تأمين او تسهيل انشاء وترتيب المسالك والمباني العمومية . كحقوق الارتفاع اللازمة لاستثمار الاسلاك البرقية والهاتفية والكهربائية مثل تثبيت الاعمدة والركائز المعدة لحل الاسلاك وتوطيدها والمروود لاجل الاعتناء بها والحفاظ عليها .

ومنها : تقييد التصرف الفعلي بوجود الامتناع عن تشييد الابنية في الاراضي المجاورة للمصون والقلاع المائدة للدفاع العسكري .

ومنها : القيود التي تحد التصرف بالاراضي الحرجية والمنصوص عنها في المواد : ٧٦ و ٧٧ و ٨٢ و ٩٠ من قانون الحراج رقم ٢٢٦ .

اي اجبار المتصرفين بالاراضي الحرجية الذين يرغبون في استهلاك غاباتهم باقتلاعها او استثمارها بالاحتطاب على تقديم بيان خطي لادارة الحراج يوضحون فيه قصدهم وجواز اعتراض الادارة المذكورة على عملهم وامكان منها ايهم من اتلاف غاباتهم اذا رأت ضرورة للاحتفاظ بتلك الغابات لاجل تثبيت الرمال والاثرة فوق الجبال او لوقاية سطح ارض الغابة من الاشكال او لاجل الحلولة قدون طغيان الانهر والسيول او كان بقاء الغابة ضرورياً للمحافظة على النايح وبحاري المياه او لوقاية السدود البرية والبحرية من استيلاء الرمال عليها او لاجل المحافظة على الصحة العامة او كان في بقاء الغابة نفع لاحد الصايف المصنفة .

وكذلك جواز انتزاع الارض من يد متصرفها جبراً باسم النفع العام لقاء تمويض اذا كانت واقعة في منطقة يعتبر تحريمها وتنظيمها ضرورياً لسبب من الاسباب الآنف ذكرها .

وتقييد حرية التصرف بما نص عليه القرار ١٣٨٨ الصادر بتاريخ ٣ حزيران سنة ١٩٢٧ . اي امكان احتلال المقارات الخاصة مبنية كانت او غير مبنية او استعمالها للدوائر العمومية لقاء تمويض بينه خيرا . وذلك عندما تدعو الحاجة الى مثل هذا

الاحتلال في ظروف استثنائية ينشأ عنها تشوش سير أعمال الدوائر العمومية المشتركة بين الدول المشمولة بالاتداب الفرنسي ككتابات وحرائق وزلازل وأمثالها .
ومما يقيد حرية التصرف بالأرض جواز انتزاعها جبراً من متصرفها باسم النفع العام عندما يتمدد الارتفاق على التمييز بينه وبين صاحب الرخصة بالتفتيب على الآثار القديمة في تلك الأرض (المادة ١٧ من القرار ٢٠٧) .

قيود التصرف بسبب الجوار

ومما يحدّ حرية التصرف في الأراضي الاميرية التقيدات الناشئة عن الجوار التي قررها المشرع للملاك المتجاورين بصورة متقابلة كي ينسني لكل منهم ان يمارس حقوق تصرفه بدون ان يلحق بجاره ضرر يؤدي الى نزاع .

من ذلك عدم جواز ترك اغصان الاشجار المفروسة بجانب حائط الجار تملو قة ذلك الحائط (المادة ٧٣ من القرار ٣٣٣٩) .

ولزوم مراعاة مسافة معينة لتواقد البناء وشرفاته (المواد ٦١ — ٦٩) .

وكذلك القيود الناتجة عن نظام المياه لتسهيل جري الماء وامكان القيام بأعمال الري وتجفيف الأراضي (المواد ٥٩ و ٦٠ و ٧٧ — ٨٢) .

والقيود المتعلقة بتسوير المقاربات (المادة ٦١) من القرار الآنف ذكره .

والتقيدات المنصوص عنها في المادة (٦٥) منه ايضاً والتي توجب على صاحب التصرف مراعاة الانظمة المحلية عندما يريد القيام بأعمال من شأنها الاضرار بالأراضي المجاورة وايذاء اهلها كالنقب والسر واجراء الحفريات وانشاء المستودعات الخطرة المقلقة او الضارة بالصحة كانشاء مخازن للمواد المفرقة او القابلة للالتهاب او تشييد ابنية لحفظ المواد الحيوانية واشباهها .

التصرف القولي

اما التصرف بالأراضي الاميرية تصرفاً قولياً كفراغها وهبتها ووقفها والوصية بها فقد كان بضه مقيداً والبعض الآخر ممنوعاً . وذلك :

ان الفراغ كان بمقتضى المادة ٣٦ من قانون الاراضي مقيداً بلحوق اذن مأمور الاراضي . لانه على رأي بعض العلماء ايجار وعمل رأي البعض الآخر زول عن الحق العادي اي اسقاطه وتركه .

فعلى الرأي الاول ؛ اذا فرغ المتصرف بالارض الاميرية ارضه الى آخر ونجب لحوق اذن المأمور الذي هو بمثابة المالك للمأجور . اي ان الفراغ يكون من قبيل ايجار المستأجر المأجور الى آخر .

وعلى الرأي الثاني ؛ يكون الفراغ قد اسقط حق تصرفه وفسخ الاجارة مع المأمور الذي هو بمثابة صاحب الملك ويصبح المأمور مؤجراً والمفروغ له مستأجراً . هذا وبالنظر الى ترجيح معنى الاجارة في الفراغ كان اذن المأمور مصححاً ومتبهاً له . لان حق التصرف بالمقارات الاميرية مبني على اجارة فاسدة . والاجارة الفاسدة يمكن فسخها من قبل احد الماقرين فأذن المأمور هنا يكمل ويصحح الاجارة الفاسدة التي يكون قد عقدها المؤجر .

ويترتب عن ذلك انه اذا جرى الفراغ بدون اذن المأمور يحق للفراغ او لورثته ان يضبطوا الارض المفروغ عنها ويصرفوا بها . وانه اذا توفي الفراغ بلا وارث من اصحاب حق الانتقال تعود الارض التي فرغها محلولة للدولة .

وكذلك الهبة فقد كانت في الاراضي الاميرية ممنوعة باعتبار ان المتصرف بالارض لا يملك رقبتهما لتصح منه هبتها ، ولذلك كانوا يعمدون الى فراغ الارض التي يريدون هبتها فراغاً قطعياً بدون بدل فيتم لهم القصد من الهبة .

وكانت الوصية بالاراضي الاميرية ممنوعة ايضاً بالنظر الى انها تملك الشيء مضافاً الى ما بعد الموت بطريق التبرع سواء كان الشيء الموصى به مالاً او منفعة ، وهي في الاراضي الاميرية نوع من الفراغ المجاني الذي يتوقف على اذن مأمور الاراضي واذن المأمور لا يمكن تعليق على وقت الانتقال ، لان معنى الفراغ في الحقيقة اسقاط للحق العادي والاسقاط لا يجوز اضافته الى الزمن المستقبل اي الى ما بعد موت الموصي . ثم جاءت المادة (١٧) من نظام الملكية العقارية الصادر بالقرار ٣٣٣٩ فوسعت

حق التصرف بالاراضي الاميرية توسعاً جعلته مماثلًا لحق الملك بقولها :
لصاحب التصرف في عقار ما ان يجري عليه ما شاء من التصرف
عدا الوقف .

فألفت وجوب الحصول على اذن الأمور في فراغ الاراضي الاميرية واصبح
المتصرفون بهذه الاراضي قادرين على فراغها وهبتها بدون حاجة الى استئذان
مأمورها . كما انها اجازت لهم الوصية بالارض لمن يشاؤون بدون ان يتقيدوا بغير
الاحكام والاجرا آن القانونية الواجب اتباعها لتوثيق القصد كما هي الحال في الاملاك
الصرفة ، باعتبار ان الموهوب له او الموصى له بالارض . يبقى متصرفاً بها مثلاً كان
الواهب او الموصى تصرف بها .

وبالنظر الى صراحة الفقرة الاخيرة من المادة ٢٢٨ من القرار ٣٣٣٩ فان مجرد
حدوث الهبة وتسليمها ينحول الموهوب له حق تسجيل الموهوب في السجل العقاري
بدون حاجة الى حقوق اذن الأمور بذلك . كما ان مجرد حدوث الوصية وتسليمها ينحول
الموصى له حق تسجيل الوصى به على اسمه في السجل العقاري ، سواء أ كان العقار
الموهوب والموصى به من العقارات المملوكة ، او العقارات الاميرية الجارية بتصرف
الواهب او الموصى .

اما وقف الاراضي الاميرية فغير جائز في الاصل لان المتصرف بالارض لا يملك
رقبتهما ليصح له وقفها . ولذلك كانت المادة (١٢١) من قانون الاراضي تقول بانه
لا يجوز للمتصرف بارض اميرية ان يوقفها ما لم يحصل على ملكيتها بموجب كتاب
تمليك سلطاني يعطى له بناء على مسوغ شرعي .

وتأيد هذا الحكم بدئت بصراحة المادة (٨) من قانون التصرف بالاموال غير
المنقولة التي جعلته شاملاً للوقف والوصية معاً بقولها :
(ان الاراضي المتصرف بها بموجب سند خاقاني لا يمكن ان توقف لجهة ولا ان

تترك بطريق الوصية ما لم يجر تملكها من جانب الحكومة تملكاً صحيحاً بموجب
سك تملك (ملكتاه) يطلي بناء على المسوخ الشرعي) .
ثم جاء القرار ٣٣٣٩ الذي اطلق ايدي المتصرفين بالاراضي الاميرية يمارسون
فيها جميع انواع التصرف القولي بما في ذلك الوصية بها ، فأقر عدم جواز وقفها
باستثناء ذلك في المادة (١٧) الجاري شرحها . بالنظر الى ان الوقف لا يكون
الا بحبس العين عن تملكها لاحد المباد وصرف منفعتها الى من يريد الواقف صرفها
اليه ، وان هذا لا يصح في الاراضي الاميرية التي لا يملك متصرفوها غير حق الانتفاع
منها واستثمارها دون رقبته .

اما اذا دخلت الاراضي الاميرية في ملك المتصرف بمسوخ شرعي فيمكنه وقفها ،
اذ يكون قد تبدل نوعها الشرعي من اميري الى ملك خاص . وعليه فان الذي يشتري
ارضاً من الدولة على وفق الاحكام المنصوص عنها في القرار : ٢٧٥ يستطيع وقفها
والتصدق بمنافها على وجوه الخير وفقاً للاحكام الشرعية والقوانين المرعية وليس ما
يحول دون رغبته اذا شاء ذلك .

وكما اقر نظام الملكية القارية الجديد الحكم القانوني القائل بعدم جواز وقف
الاراضي الاميرية منع ايضاً انشاء الاوقاف التي من قبيل التخصيصات على الاراضي
المذكورة بصراحة المادة (١٨) منه القائلة :

كل وقف ينشأ بعد اذاعة هذا القرار على ارض اميرية يُعد لغواً
وكانه لم يكن .

ولا شك في ان المشترع قد احسن واجاد في تقرير هذا المنع بعد ان ثبت مع الزمن
فساد نظام للاوقاف غير الصحيحة التي كانت ولا تزال متاراً للشاكل والمتاعب بين
الحكومات وبين الجهات الموقوفة لها منافع ورسوم بعض الاراضي الاميرية .

ونحن اذا تأملنا النظام الصادر بالقرار ١٦٧ المؤرخ في ٢٢ آذار سنة ١٩٢٦
والذي تقرر فيه تحديد عائدات مقطوعة للاوقاف ، والى القرار ذي الرقم (٣٥) المؤرخ

في ٣ شباط سنة ١٩٣٤^(١) الذي احيى به للحكومات المشمولة بالانتداب الفرنسي شراء العائدات المستحقة للاوقاف على ان توزع اثمانها بين المرتزة او ان تستعمل على وفق احكام نظام استبدال المقارات الوقفية — اذا تأملنا ذلك — نرى ان النية منصرفة والفكر متجه من ذلك الحين الى تجريد الاراضي الاميرية من الحقوق المحملة عليها للاوقاف تجريداً تدريجياً بحيث يستعاض عن المنافع والرسوم المخصصة للجهات الخيرية بمقارات موقوفة وفقاً صحيحاً ينفق ريعها على تلك الجهات . وتلقى العائدات المخصصة بالجهات التي لها مرتزة معينون وينتهي امرها بشرائها وتوزيع ثمنها بين المستحقين كل منهم على نسبة حصته .

(١) راجع القرابين المذكورين في الصفحة ٥٧ وما يليها من هذا الكتاب .

تصرف الاشخاص الحكيمين وتلكهم

الاشخاص الحكميون — او الاعتباريون — هم لفيف من الناس كَوْنوا مجموعاً يشتمل بصل معين ويترهم القانون في مجموعهم كفرد من افراد الانسان من جهة الحقوق والواجبات الا ما كان متعلقاً بذات الانسان الفرد .
ويجوز لهذا المجموع ان يكون مالكاً ودائماً ومديناً وخصماً امام القضاء ويتمد اي يتعاقد ويهب ويوهب له .

هذا في القوانين الاجنبية . اما عندنا فليس للاشخاص الحكيمين قانون خاص ولا يعرف الشخص الحكمي الا باستقراء المجاميع التي خولتها القوانين هذه الصفة . كالشركات التجارية المينة شخصيتها الحكمية في القانون التجاري . ومنها الحكومة والدولة والادارات العامة والمجالس البلدية والجمعيات والجماعات المذهبية بالنظر الى القوانين والانظمة الخاصة التي خولتها هذه الصفة .

ومن الممكن اعتبار الجهة الموقوفة عليها حق التصرف فقط او حق التصرف مع المتاعف الاميرية في الاراضي الموقوفة كشخص حكمي ايضاً .

ولم يكن تصرف الاشخاص الحكميين في الاراضي الاميرية ولا الموقوفة جائزاً من قبل ، لان قانون الاراضي لم ينص على جواز تصرفهم بالاراضي المذكورة الا ما اقره ضمناً ليت المال وما اقرته المادة (١٢٢) منه للأديرة والكنائس التي هي اشخاص حكمية . ولذلك كانت الجماعات المذهبية والجمعيات الخيرية تسجل عقاراتها على اسماء مستعارة لاشخاص فرديين .

غير انه لما كانت الحاجات المدنية والاقتصادية تدعو الى اعطاء الاشخاص الحكيمين حق التصرف بالعقارات وكانت قوانين معظم الدول المتمدة قد اجازت ذلك واقتره فقد رأت الحكومة المثانية ان تجاري العالم التمدن في هذا المضمار فوضعت بتاريخ ١٦ شباط سنة ١٣٢٨ قانون (تصرف الاشخاص الحكيمين بالاموال غير المنقولة) الذي اجازت بموجبه للاشخاص الحكيمين التصرف بالعقارات تصرفاً مقيداً ببعض الشروط التي تقتضيها مصلحة الدولة والبلاد من الوجهتين السياسية والاقتصادية :
فقرر في المادة الاولى منه ان الاشخاص الحكيمين الذين يجوز لهم ان يتصرفوا بالاموال غير المنقولة كالاراضي الاميرية والموقوفات والاملاك الصرفة والمسقات والمستغلات الوقفية هم :

١ - دوائر الحكومة .

٢ - الجمعيات وفقاً لقانونها الخاص .

٣ - الشركات المغفلة (انونيم) المثانية التجارية والصناعية وشركات الانشاآت وفقاً لتقاولاتها وشرطياتها وانظمتها الخاصة المصدقة من الحكومة .

وجاء في مادته الثانية انه يجوز لشركات المغفلة الزراعية التصرف بالاموال غير المنقولة اذا كانت سهاها محرة للاسم وكان المساهمون بها جميعهم عثمانيين ومع ذلك يشترط ان لا تكون الاراضي التي يراد التصرف بها واقعة في داخل حدود حقول القرية حيث يوجد سكان ، ولا في مناطق الاستحكامات والقلاع ولا في مداخل المراعي العسكرية . وان لا تكون من الحال التي ترى الدولة محذوراً في تصرف الشركة بها . وان يكون لاهل القرية وللمتصرفين بالاراضي الكائنة في محل تصرف الشركة حق الافضلية والرجحان بفتح اراضي الشركة ببدل التل عند ما تريد الشركة بيع تلك الاراضي .

واشترط في المادة الثالثة منه : ان تكون الاموال غير المنقولة التي يجوز للجمعاعات المذهبية والمؤسسات الخيرية التصرف بها في داخل المدن والقرى من المقارات الحاضرة للرسوم والتكاليف الاميرية .

اما الاراضي الجارية من القديم بتصرف المؤسسات الخيرية والسجل ارتباطها بها
بالدفتر الخافاني فقد تقرر بالمادة المذكورة ان يبقى التصرف بها كما كان .

تصرف الاشخاص الحكيمين في داخل المدن والقرى

ثم تعدلت المواد الثلاث الآتية ذكرها بالقرار ذي الرقم ٢٥٤٧ للمؤرخ في ٧
نيسان سنة ١٩٢٤ . فألفت المادة الاولى منه حكم المادة الاولى من قانون (١٦ شباط
سنة ١٣٢٨) ونصت على ان الاشخاص الحكيمين الذين يحق لهم شراء العقارات
وتملكها والتصرف بها ضمن حدود المدن والقرى في سوريا ولبنان هم :

اولاً — (أ) دول سوريا ولبنان .

(ب) اتحاد دول سوريا .

(ج) بلديات دول سوريا .

(د) الدوائر الصومية اللامركزية .

(هـ) الدولة المنتدبة لحاجات الجيش او الدوائر الادارية .

(و) الدول الاجنبية لحاجات التمثيل السياسي او الحماية القنصلية .

اذ لا يخفى ان الحكومات والمؤسسات العمومية المستقلة استقلالاً نوعياً تمد جميعها
اشخاصاً ممنوية صالحة للإيجاب والقبول وحائزة حق التصرف بالاموال غير المنقولة
لانها تحتاج دائماً الى عقارات تتخذها دوائر ومحاكم ومدارس ومستشفيات وغيرها
لاجل القيام بالواجبات المترتبة عليها لمصلحة العموم .

وكذلك البلديات فان كلاً منها شخص ممنوي صالح للتعاقد ، وهي حائزة هذا
الحق من قديم الزمان . تدلنا على ذلك النصوص الواردة في قوانينها والتي تقول بان
البلديات تقبل الهبات والاعانات وتتفقها في سبيل اعمالها . وبديهي ان تعد المؤسسة التي
يسوغ لها قبول الهبات وصرفها شخصاً ممنوياً .

ثانياً — (أ) الشركات التجارية او ذات الشكل التجاري السورية واللبنانية

المنشآت وفقاً للقوانين والانظمة المعمول بها .

(ب) الشركات الاجنبية التجارية او ذات الشكل التجاري المرخص

لها بتعاطي الاعمال في سوريا ولبنان .

اي الشركات المغفلة (آنونيم) والايضاء (كومانديت) المساهمة او غير المساهمة وشركات التضامن (كولاكتيف) الوطنية او الاجنبية . سواء أ كانت تجارية او كانت صناعية او زراعية او انشائية تأسست لغرض الربح .

وبالنظر الى ان لكل من هذه الشركات شخصية حكومية بمقتضى احكام القانون التجاري فيسوغ لها ان تمتلك وتصرف بالاموال غير المنقولة في داخل المدن والقرى وفي خارجها ايضاً (راجع المادة الثانية من القرار ٢٥٤٧ الآتي ذكرها) .

فالشركات المغفلة الوطنية والاجنبية التي تؤلف في سوريا ولبنان تمنح بموجب المقاولات التي تعقد بينها وبين الحكومة حق التصرف بالمقارات الضرورية لها لامكان القيام بالاعمال التي تألفت من اجلها . ولذلك فهي تستملك بمعرفة الحكومة الاراضي والمباني اللازمة لها وفقاً لاحكام نظام استملاك الاملاك باسم النفع العام . .

واما شركات التضامن (كولاكتيف) والايضاء (كومانديت) المساهمة او غير المساهمة التي تؤلف على وفق احكام القانون التجاري فانها تستطيع التملك والتصرف بالمقارات باسمها العام الذي تتجلى به شخصيتها المنوية .

وللشركات الاجنبية المغفلة او الكومانديت المساهمة التي تؤلف في البلاد الاجنبية ورخص لها بتعاطي اعمالها في سوريا ولبنان مثل الحق الذي تتمتع به الشركات الوطنية في امر التملك والتصرف بالمقارات . اذ انه لا يمكن الترخيص لهذه الشركات بتعاطي اعمالها في هذه البلاد ما لم تكن قد قامت بالاجراءات المنصوص عنها في القرار ذي الرقم ٩٦ المؤرخ في ٢٠ كانون الثاني سنة ١٩٢٦ وثبتت صحة تأليفها على وفق القوانين المرعية في البلاد التي تأسست فيها .

وقد كان محظوراً من قبل على الشركات الزراعية المغفلة ان تملك الاملاك او تصرف بالاراضي الاميرية في داخل حدود المدن والقرى وفي خارجها . ولكن لما كانت هذه الشركات مما يساعد على اعمار الاراضي واصلاحها ويمت في نفوس الفلاحين

روح النشاط ويرشدهم الى الاخذ بالاساليب الفنية في استغلال الاراضي الزراعية فقد اجازت الحكومة العثمانية للشركات المذكورة بموجب قانون (١٦ شباط سنة ١٣٢٨) امر التصرف بالاموال غير المنقولة في خارج المدن والقرى فقط، وعلى شريطة ان تكون الشركة مؤلفة باسهم مكتوبة لاسماء حاملها وان يكون هؤلاء جميعاً من تبعة الدولة . وعلة ذلك ان امثال هذه الشركات تؤلف عادة برأس مال جسيم يساعد على التوسع في امتلاك الاراضي فاذا ابيع لها التصرف في داخل حدود المدن والقرى يخشى منها ان تستولي بقوة المال على حقول الفلاحين فتتركهم عالة على المجتمع .

وكذلك اذا ابيع لها اصدار اسهمها للحامل وطنياً كان او اجنبياً لا يبعد ان تثقل سهامها مع الايام الى ايدى اجنبية ترهق المزارعين وتسلبهم اراضيهم بشق الوسائل .

غير ان المادة (٢) من القرار ٢٥٤٧ المار ذكره قد الفت هذه القيود والشروط التي كانت موضوعاً لامكان تصرف الشركات الزراعية المنفلة بالاراضي والاملاك واطلقت لهذه الشركات وغيرها معها كان نوعها او كانت جنسيتها حق التصرف والتملك بالمقارات في خارج المدن والقرى وفي داخلها بشرط ان تكون الشركة مؤلفة على وفق القوانين والانظمة المعمول بها ، ولم تحظر عليها الصرف الا في المناطق التي تبينها الحكومات بقرارات خاصة والتي يعد فيها شراء الاملاك والاراضي وتملكها مدعاة للمحاذير .

ثالثاً — (أ) الطوائف الدينية والرهبات والمؤسسات الخيرية السورية واللبنانية بمقتضى الشروط المنصوص عنها في المادة الثالثة من القانون

الصادر في ١٦ شباط سنة ١٣٢٨ .

(ب) الطوائف الدينية والرهبات والمؤسسات الخيرية الاجنبية بمقتضى الشروط ذاتها .

وراد بالطوائف الدينية الجماعات المذهبية من روم وارمن وموارنة وروستاف وكلدان وموسويين وغيرهم . والرهبات هي جماعات الرهبان الذين يقيمون في الدير والصوامع . واما المؤسسات الخيرية فيقصد بها الجوامع والكتائس ، والمدارس

والثكيا والمستشفيات المؤسسة لعمل الخير وقمع البثر .

فهذه الجماعات والمؤسسات ان تملك وتصرف في داخل المدن والقرى بما يمكنه لسد نفقاتها من العقارات ذات اليراد . على ان لا تمد هذه العقارات من اجزاء المؤسسات التي تكون تابعة لها ، كيلا يؤدي ذلك الى اعفاؤها من الضرائب والرسوم الاميرية .

اما في خارج المدن والقرى فلا يجوز للجماعات والمؤسسات المذكورة ان تملك شيئاً من الاملاك او تصرف بالاراضي الاميرية كيلا يؤدي تصرفها الى التغلب على فقراء الفلاحين بقوة المال والنفوذ فتستولي على اراضيهم التي يتاشون من مواردها . ومع ذلك فان المادة (٣) من قانون ١٦ شباط سنة ١٣٢٨ قد حفظت لهذه المؤسسات والجماعات حقوقها المكتسبة بموجب قيود الدفتر الحاقاني على الاراضي المرتبطة بها من القديم في خارج المدن والقرى . بحيث ابقى لها حق التصرف بتلك الاراضي كما كان .

اما اذا كان تصرفها غير مستند الى قيود الدفتر الحاقاني فيتناوله المنع الوارد في المادة المنوه بها . كما لو اشترى كاهن ارضاً في خارج المدن والقرى على ان تكون عائدة لاحد الاديرة ولم يسجلها في الدفتر الحاقاني وتصرف الدير بتلك الارض بدون سند رسمي فلا يمد تصرفه متبرأ ولا يعطى له بها سند . ولكن اذا طلب السكاهن سنداً بالتصرف وثبت ان له حق القرار عليها بمرور عشر سنين على تصرفه جاز اعطاؤه سنداً . واذا لم يستطع اثبات ذلك تعود الارض محولة للدولة ولا تسجل على اسم الدير . باعتبار ان الدير مؤسسة دينية لا يسوغ لها ان تملك او تصرف بعد نشر القانون المار ذكره الا بالعقارات السكائية في داخل المدن والقرى .

رابجاً — (أ) الجمليات السورية او اللبنانية وفقاً لقانون ٣ اذار سنة ١٩٠٩ .
(ب) الجمليات الاجنبية وفقاً للشروط ذاتها التي تمل بمقتضاها الجمليات السورية واللبنانية .

اي الجمليات الخيرية والسياسية وغيرها — سواء أكانت وطنية او اجنبية — المرخص لها

من قبل الحكومة وفقاً لأحكام قانون الجمعيات الذي تنص مادته الثانية على انه : يحق لكل جمعية قدمت بيانها على وفق المادة السادسة من القانون المذكور ان تحضر بواسطة ممثلها مدعية او مدعى عليها امام المحاكم ، وان تتصرف وفقاً لنظامها بالاعانات التي تمنحها اياها الدولة وبالبالغ التي يدفعها اعضاؤها على ان لا يتجاوز ما يدفعه كل عضو خساً وعشرين ليرة عثمانية في السنة ، وان تملك وتتصرف بالمكان اللازم لادارتها واجتماع اعضائها ، وبالااموال غير المنقولة الاخرى التي تكون ضرورية لامكان القيام بالاعمال التي تستهدفها . وانه ليس لها ان تتصرف بغير ذلك من العقارات .
وعليه فان كل حماية تؤلف على وفق احكام قانونها المخصوص تكون اهلاً لاتعاقد وحائزة حق التملك والتصرف بالعقارات ضمن حدود ذلك القانون .

تصرف الاشخاص الحكيمين في خارج المدن والقرى

ونصت المادة الثانية من القرار ٢٥٤٧ على ان الاشخاص الحكيمين الذين يحق لهم شراء الاموال غير المنقولة وتملكها والتصرف بها في سوريا ولبنان في الجهات الخارجية عن حدود المدن والقرى — ما عدا المناطق التي تبنيها الحكومات بقرارات مخصوصة والتي يعد فيها شراء الاملاك وتملكها مدعاة للمحاذير — هم :

- (١) دول سوريا ولبنان ودول الاتحاد السوري .
- (٢) الدولة المتدبة لسد حاجات الجيش او الدوائر الادارية .
- (٣) البلديات .
- (٤) الدوائر العمومية اللامركزية .
- (٥) الشركات التجارية او ذات الشكل التجاري سواء أكانت سورية او لبنانية او اجنبية .

ومن هذا يتضح ان حكومات الدول الاجنبية والطوائف الدينية والرهبنات والمؤسسات الخيرية وكذلك الجمعيات سواء أكانت سورية او لبنانية او اجنبية ليس لها ان تملك او تتصرف بالااموال غير المنقولة في خارج المدن والقرى .

ثم اكمل حكم المادة الثانية المنوه بها بالقرار ذي الرقم ٣٧٤٣ المؤرخ في ٧ آب سنة ١٩٣٠ بأنه :

لا يجوز في الناطق المعبدة بقرار من رئيس الدولة -- حيث يحظر على الشركات التجارية او ذات الشكل التجاري سواء أكانت سورية او لبنانية او اجنية شراء العقارات او امتلاكها او التصرف فيها بحرية -- ان يقيد في السجلات العقارية دون ترخيص مسبق من رئيس الدولة اي اتفاق يقدر بين اشخاص عاديين وتكون نتيجته انشاء حق عيني غير منقول او تحويله او اعلانه او تبدله او الفاؤه .

وان الترخيص المنصوص عنه في الفقرة السابقة يعطى بعد الاطلاع على نتيجة تحقيق ثبت ان المشتري يعمل لحسابه الخاص .

وان كل قيد يجري خلافاً لهذا الاحكام يكون لاغياً ويلغى معه الاتفاق الذي جرى التحقيق من اجله .

وقد كانت المادة (٢) من قانون (١٦ شباط سنة ١٣٢٨) تقضي بانه عند ما تريد شركة من الشركات الزراعية المخلقة بيع اراضيها يكون لاهل القرية وللمتصرفين بالاراضي السكائنة في محل اراضي الشركة حق الرجحان بتفرغ تلك الاراضي بيد المثل .

فجاءت المادة (٣) من القرار ٢٥٤٧ الآنف ذكره مؤيدة حق الرجحان المذكور وجاعلة اراضي جميع الاشخاص الحكيمين المسموح لهم بالتصرف في الاراضي السكائنة في خارج المدن والقرى خاضعة له بقولها :

« اذا باع الاشخاص المضمون المذكورة اسوأهم في المادة السابقة (اي المادة ٢ من القرار ٢٥٤٧) عقارات واقعة خارج حدود المدن والقرى فيكون لسكان القرية ولأصحاب الاملاك في تلك القرية حق افضلية (شبه حق الشفعة) في شرائها على سواهم اذا كانت الامان المروضة متعادلة . وان هذا الحق يستعمل طبقاً لاحكام قانون الاراضي وسائر القوانين المعمول بها » .

ولما كانت حقوق الاولوية والرجحان المنصوص عنها في قانون الاراضي قد النيت

بنص القرار ذي الرقم ٥٧ المؤرخ في ٢١ حزيران سنة ١٩٣١ وكان حق الشفعة والافضلية في المقارات انما يجري بمد نشر القوار ٣٣٣٩ على وفق الاحكام الواردة في المادة ٢٣٨ وما يلها من القرار المذكور فان حق الافضلية الممنوح لاهل القرى واسحاب الاملاك على المقارات التي يريد الاشخاص الحكميون فيها قد اضحى خاضعاً لتلك الاحكام .

تصحيح قيود المقارات المسجلة على اسماء مستعارة

كانت الجماعات المذهبية والمؤسسات الخيرية تصرف بالاموال غير المنقولة باسماء مستعارة وتمطى سندات التصرف بها باسماء الاشخاص المستعارة اسمائهم . وكانت الجهة صاحبة المقار تأخذ من الشخص المستعار اسمه سنداً يتضمن اقراره بان اسمه في سند التصرف مستعاراً وان المالك او المتصرف الحقيقي لذلك المقار هو الجماعة او المؤسسة الفلانية . وكان المقار المسجل على هذا الوجه ينتقل بوفاة الشخص المستعار اسمه الى وريثه او الى اصحاب حق الانتقال واذا لم يكن له وريثة يد محلولاً وتحدث من جراء ذلك مشاكل ومنازعات مختلفة .

ولما كان بقاء المقارات مسجلة على اسماء مستعارة يبقى معه باب الخلاف والنزاع مفتوحاً عدا عن ان بقاءها كذلك لا ترجى منه اية فائدة اقتصادية للدولة فقد تقرر في (فقرة موقفة) من قانون ١٦ شباط سنة ١٣٢٧ تصحيح قيود المقارات التي تصرف بها الجماعات المذهبية والمؤسسات الخيرية بالاسم المستعار سواء منها الموجود في داخل القرى او في خارجها ونقل المقارات المذكورة لاسماء اصحابها الحقيقيين لدى مراجعة الاشخاص المستعارة اسمائهم خلال ستة اشهر تبديء من تاريخ نشر القانون المذكور . وانه اذا اقتضت هذه المدة ولم تراجع هؤلاء لاجل تصحيح القيد او اذا لم تكن قد اقيمت من اجلها دعاوى امام القضاء عند وجود حالة تستلزم ذلك فلا يعود من الجائز سماع ادعاء المؤسسات المتوء بها بالمقارات المذكورة . ثم تحدثت هذه المدة ستة اشهر اخرى بقرار من شورى الدولة ولما ان صدر قانون التصرف بالاموال غير المنقولة

المؤرخ في ٥ نيسان سنة ١٣٢٩ اجيز (بفقرة موقفة) منه تصحيح قيد المقارات المقيدة باسماء مستعارة خلال سنتين من تاريخ نشره .

ولكن بالنظر الى نثوب الحرب السالية بعد صدور ذلك القانون لم تمكن الجماعات المذهبية والمؤسسات الخيرية في سوريا ولبنان من نقل عقاراتها المقيدة باسماء مستعارة الى اسمها المنوي . ولما انتهت الحرب وعادت حالة السلم الى البلاد اصدر المفوض السامي للجمهورية الفرنسية في ٢١ ايلول سنة ١٩٢٣ قراراً برقم ٢١٩٢ حدد بموجبه مهلة المراجعة بشأن تصحيح قيد تلك المقارات سنة اخرى بتبديء من اليوم الاول من شهر تشرين الاول سنة ١٩٢٣ ، وغول المحاكم صلاحية استماع وقبول جميع الادلة والبراهين الصالحة للاثبات والنصوص عنها في المجلة في جميع الدعاوى التي تقام ضد سندات الطابو المطاة من قبل دوائر الدفتر الحاقاني الى ذوي الاسماء المستعارة .

ثم تمددت المهلة المذكورة سنة اخرى بتبديء من تاريخ ٧ نيسان سنة ١٩٢٤ بموجب المادة (٤) من القرار ذي الرقم ٢٥٤٧ السالف ذكره .

تمثلو الاشخاص الحكميين في معاملات التصرف

ومن مقتضى المادة (٤) من قانون (١٦ شباط سنة ١٣٢٨) ان المعاملات المتعلقة بتصرف الاشخاص الحكميين تتم بالايجاب والقبول من قبل اكبر موطني دوائر الحكومة والبلدية عن هذه الدوائر .

ومن قبل فانظر الاوقاف او مديرها او مأمورها عن الاوقاف المضبوطة ومن قبل المذكورين مع انضمام التوالي عن الاوقاف الملحقه .

ومن قبل رؤساء الجماعات والمؤسسات الخيرية الثمانية عن الجماعات والمؤسسات المذكورة .

ومن قبل رؤساء الشركات ومديرها عن هذه الشركات .

ثم اكملت هذه المادة بموجب المادة الخامسة من القرار ٢٥٤٧ المار ذكره على الوجه الآتي :

تجري الماملات المختصة بشراء الاشخاص الحكيمين الاملاك العقارية او تملكهم
اياها او تصرفهم بها :

(١) لدول سوريا ولبنان وللدول الاتحاد السوري وللبلدات بواسطة الموظفين

المعينين بموجب القوانين والقرارات .

(٢) للدوائر الادارية المختصة بالدولة للتدبئة بواسطة المفوض السامي، وللجيش

الافرنسي البري بواسطة الجنرال القائد العام، وللجيش البحري بواسطة

الاميرال قائد فرقة الشرق البحرية .

(٣) للدول الاجنبية بواسطة القناصل او رؤساء الوكالات السياسية .

(٤) للشركات المغفلة (انونيم) بواسطة مديريها او الاشخاص المعينين في

انظمتها الاماسية والحكيم المائنين (سنديك) او المصفين .

(٥) لشركات الايضاء (قومانديت) او شركات التضامن (قولككتيف)

بواسطة الاشخاص المفوض اليهم ان يوقعوا باسم الشركة والمعينين بقدر

تأسيسها او بالناشير التي تصدرها الشركة او بواسطة الحكيمين المائنين

(سنديك) او المصفين .

(٦) للطوائف والرهبنات والمؤسسات الخيرية بواسطة رؤسائها المعروفين من

السلطة العليا الدينية والسياسية في سوريا ولبنان .

(٧) للجمعيات بواسطة مديريها او رؤسائها وفقاً لانظمتها المودعة في نظارة

داخلية الدولة صاحبة الشأن .

تخصيص المقاطعة لمقاررات الاشخاص الحكيمين

ونصت المادة الخامسة من قانون (١٦ شباط سنة ١٣٢٨) على انه يفرض على
الاموال غير المنقولة التي يهده الاشخاص الحكيمين رسم سنوي قدره (قرش واحد
في الالف قرش) عن القيمة المقدرة اذا كانت المقار من الاراضي الاميرية
والموقوفة .

و (عشرون بلة في الالف قرش) اذا كان المقار من الاملاك الصرفة .

و (عشرة قروش في الالف قرش) اذا كان المقار وقفاً .

وان الاراضي المملوكة والاميرية التي بهدة دوائر الحكومة مستثناة من ذلك .

اي ان المقارات التي تنتقل لاسماء الاشخاص الحكيمين فضلاً عن انها تبقى خاضعة للرسوم والضرائب وسائر التكاليف الاميرية المقررة تربط ايضاً بمقاطعة سنوية تستوفي عنها للحكومة او لجهة الوقف المائد اليه المقار يحدد مقدارها على الوجه المبين في هذه المادة . وذلك لقاء حرمان الحكومة او لجهة الوقفية من خرج البيع والفراغ والاتقال بسبب اقطاع التداول بذلك المقار من جراء انتقاله لهدة الشخص الحكيم الذي لا تتصور وفاته .

على انه متى خرج المقار من تصرف الشخص الحكيم بالبيع او الفراغ الى شخص حقيقي فان المقاطعة السنوية التي يكون مربوطاً بها تسقط عنه بالنظر الى زوال العذر الذي هو " اقطاع التداول " لان ما ايجز لعذر يرتفع بزواله .

اما المقارات التي تدخل في تصرف الحكومة بصفتها شخصاً مضمواً فاذا كانت من الاملاك الصرفة او الاراضي الاميرية لا تربط بمقاطعة سنوية . لان المقاطعة عن هذه المقارات تعود للحكومة نفسها . ولا تتصور اية فائدة من تكليف الحكومة اداء رسم هو منها واليها .

واذا كان المقار الجاري بتصرفها من المسقات والمستغلات الوقفية فلا بد من ربطه بمقاطعة سنوية تؤديها الحكومة في كل سنة الى جهة الوقف .

سقوط حق التصرف

أو

محلولة الاراضي الاميرية

كانت الاراضي الاميرية والموقوفة الجارية بتصرف الاشخاص تعتبر « محلولة » اذا شغرت بوفاة متصرفها بدون وارث من اصحاب حق الانتقال ، او اذا اهلل المتصرف بها زراعتها وعطلها ثلاث سنوات متتاليات بدون عند صحيح ، او اذا اسقط متصرفها من جنسية الدولة بسبب قانوني .

وكانت الاراضي الاميرية التي يتوفى اصحابها عن غير وارث من اصحاب حق الانتقال ، او التي تطل فلا تزرع من قبل متصرفها او من قبل غيره مدة ثلاث سنوات على التوالي تسمى « محلولة مسبقة الطابو » وتطلى الى اصحاب حق الطابو ببدل يسمى « طابو التل » (١) .

(١) « طابو » لفظة تركية مشتقة من فعل « طابق » الذي هو بمعنى الطاعن والمباداة .

وحق الطابو ؛ هو حق الشخص بتفويض الارض من الدولة .

وصاحب حق الطابو ؛ هو الشخص الذي يكون له الحق قانوناً بتفويض الارض الاميرية المحلولة بطابو التل .

وطابو التل ؛ هو البدل او الاجرة المحجلة التي يقدرها اولو الخبرة وتطلى للخرينة في مقابل حق التصرف بالارض الاميرية .

والأراضي التي لا يوجد لها مستحق من أصحاب حق الطابو . أو التي يوجد لها مستحق ولكنه استنكف عن أخذها بطابو التل . وكذلك الأراضي التي يسقط متمرفها من الجنسية بسبب قانوني كانت تسمى « محاولة صرفه » وتحال على طالبها بالزيادة .

أصحاب حق الطابو الملغى

وكان أصحاب حق الطابو — بالنظر الى احكام قانون الأراضي — على ثلاث درجات :

الاولى — ورثة المتصرف الشرعيين الذين تثقل اليهم الابنية والاشجار المملوكة القائمة على الأراضي الاميرية والموقوفة بوفاة مورثهم المتصرف بالأراضي المذكورة .

والثانية — شركاء المتصرف بالأراضي الاميرية والموقوفة وخطاؤه^(١) .
والثالثة — المحتاجون الى الأراضي من اهل القرية التي توجد فيها الارض المحلولة .

ثم بعد صدور قانون المتصرف بالاموال غير النقولة واعتبار الابنية والاشجار — بمقتضى المادة (٥) منه — تابعة للأرض في امر المتصرف والانتقال أصبح حق الطابو المنو به منحصراً بالدرجتين الثانية والثالثة الآتيتين .

ولما ان صدر نظام الملكية العقارية الجديد بالقرار ٣٣٣٩ الذي حق الطابو بصراحة الفقرة التمهدة لمادته الـ ٢٣٨ والصادرة بالقرار ذي الرقم ٥٧ والمؤرخ في ٢١ حزيران سنة ١٩٣٩ واصبحت الأراضي الاميرية والموقوفة التي تشتر بوفاة المتصرفين بها عن

(١) الشريك ؛ هو صاحب الحصة الشائعة في الأرض .
والخليط ؛ هو صاحب الحصة في حقوقها المشتركة كالطريق الخاص والشرب الخاص لا العام كما يتوهم البعض .

غير وارت من اصحاب حق الانتقال تمد محولة للدولة ، وليس للشركاء او الخطاء ولا للمحتاجين من اهل القرية ان يأخذوها بطاويء التل ؛ بل تقوم الدولة بدارتها والتصرف بها وفقاً لاحكام القرار ٢٧٥ المتعلق باملاك الدولة الخصوصية .

وكذلك الاراضي الاميرية التي تشتر من اعمال زراعتها او عدم استعمالها فقد تقرر بالمادة (١٩) من اقرار (٣٣٣٩) التواء به اعتبارها محولة اذا تركت معطلة مدة خمس سنوات بقوله :

يسقط حق التصرف بعدم حراثة الارض او بعدم استعمالها مدة خمس سنوات .

وتعود للدولة فتقوم بدارتها والتصرف بها على وفق احكام القرار ٢٧٥ المار ذكره حفاظاً لحقوق الخزينة من الضياع بسبب اعمال زراعة الارض وعدم استعمالها . ويتناول حكم هذه المادة اراضي المسارح والمشاقي والمروج التي يتصرف بها الاشخاص باعتبار انها اميرية وان للخزينة عليها رسوم وتكاليف قانونية يجب محافظتها .

فاذا اعمل المتصرفون بالمسارح والمشاقي اراضيهم هذه فلم يخرجوا اليها في موااسمها او اذا لم يؤدوا عنها الرسوم الاميرية للخزينة مدة خمس سنوات يسقط تصرفهم بها وتصبح محولة للدولة .

اما اذا ادوا رسونها وان لم يخرجوا اليها او اذا استأجرها او استأجرها او ضبطها احد منهم وقام بداء الرسوم القانونية عنها فلا تمد محولة .

ومثل ذلك المروج التي يتصرف بها الاشخاص وتستوفى من محاصيلها الرسوم العشيرية من القديم . فاذا اعملت ولم تحصد اعتبارها او لم تؤد اعتبارها يسقط حق اصحابها من التصرف بها .

اما اذا كانت اعتبارها تحصد بين حين وآخر بدون مدة ان تهمل خمس سنوات او

كانت رسومها القانونية تؤدي عنها فلا يسقط حق تصرفهم منها .
ولما كان التصرف بالأراضي الاميرية او الموقوفة مشروطاً فيه عدم اضاءة المنافع
الاميرية على الخزينة فان مجرد تعطيل الارض مدة خمس سنوات او اكثر يستوجب
سقوط حق صاحبها من التصرف بها ، سواء أكان صاحبها قريباً منها او كان في محل
بعد عنها مدة السفر البعيد . لان وجوده بعيداً عن الأراضي لا يعد عذراً يحول دون
انحلالها وسقوط حقه من التصرف فيها اذا هو تركها وعطلها فلم يزرعها او يستعملها
بنفسه او لم يمد بذلك الى آخر .

واذا تصرف احد فضولاً بلرض جارية بقصر آخر ، او اذا اودع المتصرف
بالارض ارضه شخصاً آخر ، او تصرف بها شريكه وادى ما عليها من الحقوق للخزينة
لا تمتد محمولة . كما لو غصب احدهم ارض آخر واستعملها مدة ست سنوات ولم يتمكن
صاحبها من التصرف بها خلال هذه المدة فلا يسقط حقه منها ما دامت تستعمل من
قبل الغاصب وتؤدي عنها الحقوق الاميرية للخزينة .
على ان ذلك لا يمنع صاحب الارض من مقاضاة الغاصب وطلب الحكم عليه باعادة
الارض المنصوبة .

والذي يبدو من اطلاق النص في المادة (١٩) الجاري شرحها بقوله : (خمس سنوات)
انه يجب ان تكون مدة تعطيل الارض الموجبة لسقوط حق التصرف خمس سنوات
متتالية . وعليه فاذا اعمل احدهم حراثة ارضه وتركها مغطاة مدة سنتين مثلاً ثم حرثها
وزرعها سنة او سنتين ثم تركها سنتين او ثلاثة دون ان تبلغ مدة التعطيل على التوالي
خمس سنوات لا يسقط حق تصرفه منها .

اما اذا امتثلت الارض منه بعد ان عطلها سنتين او ثلاثة الى منصرف آخر اشتراها
منه او اخذها بحق الاتقال ثم عطلها هذا الاخير مدة ايضاً حتى بلغ مجموع المديتين
خمس سنوات او اكثر فبالنظر الى ظاهر النص في المادة القانونية بقوله : (بدم
حراثة الارض او بدم استعمالها) يرى لاول وهلة ان الارض تصبح محمولة للدولة .
ولكن لما كانت المادة (٧٠) من قانون الأراضي قد نصت على انه اذا عطل شخص

ارضه مدة ثم انتقلت عنه لآخر عطلها مدة ايضاً لا يجوز جمع المدين وأخذهما سبياً للحكم بسقوط حق التصرف ، وكان سقوط حق التصرف بالأرض الاميرية من ارضه يعد نوعاً من العقوبة ، وكان من القواعد الكلية ان لا يجوز النيابة في العقوبات فأتانا نرى ان اسناد التقصير الصادر عن صاحب الأرض الاول — بأعماله حرّاة ارضه وعدم استعماله اياها — الى المتقلّة اليه الأرض بعده وجمع المدين معاً في حساب الزمن الموجب لسقوط حق التصرف يكون مجحفاً بحق المتصرفين بالأراضي الاميرية ولا يستوجب اعتبار الأرض محلولة .

اما اسقاط التصرف بالأرض الاميرية من الجنسية فلم يعد صدور القرار ٣٣٣٩ موجباً لسقوط حق التصرف . لان النص في المادة ١٩ منه ورد قاصراً على ذكر اهمال حرّاة الأرض وعدم استعمالها دون غيرها من الاسباب .
الاعذار المانعة سقوط حق التصرف

وعلى الرغم من اطلاق النص في المادة (١٩) الجاري شرحها ، وعدم التصريح فيها بان الاعذار الشرعية تحول دون سقوط حق التصرف فاذا حالت قوة القاهرة دون القيام بحرّاة الأرض او استعمالها كان من الضروري ان يؤخذ تأثير تلك القوة بعين الاعتبار . لان الاسباب القاهرة التي لا يستطيع الانسان درأها تعد في نظر الشرائع كافة من الاعذار المقبولة .

فعليه ولما كانت المادة (٦٨) وما يليها من قانون الاراضي تشتت في اعتبار اهمال الأرض وتطيلها موجباً لسقوط حق التصرف منها ان لا يكون الاهمال او التعطيل مقارناً لعذر من الاعذار الصحيحة وكان نظام الملكية العقارية لم يمنع الاخذ بالاسباب القاهرة التي تحول دون امكان حرّاة الأرض او استعمالها وكان لا يجوز منع شيء لم يمنعه القانون ، وكانت المادة (٢٧٠) من النظام المذكور تنص في فقرتها الأخيرة (المعدلة بالقرار ١٠٢ المؤرخ في ٦ آب سنة ١٩٣٢) على الناء احكام قانون الاراضي في جميع المواد التي هي موضوع ذلك النظام . وكان المفهوم المخالف لصراحة هذه الفقرة يهيد بان العمل يبقى جارياً بما لم يرد نص على فسحه والقائه من احكام قانون الاراضي فاذا وجد عند

من الاعذار المنصوص عنها في المواد ٦٩ و ٧٢ و ٧٦ من القانون المذكور والمحدودة من الاسباب القهرية التي لا يستطيع المرء درأها وجب اعتبار ذلك الضد مانعاً لسقوط حق التصرف وان تطلت الارض بسببه وتزكت مدة خمس سنوات متتالية او تطلت اكثر من ذلك .

والاعذار المنصوص عنها في المواد المذكورة هي :

١ — فيضان المياه ؛ اي اذا فاضت المياه واستولت على الارض الاميرية فطلعتا عن الزراعة مدة خمس سنوات او اكثر على التوالي .

وعليه فاذا انحسر الماء عنها بعد وفاة المتصرف بها تنتقل الى ورثته اصحاب حق الانتقال .

وكما ان استيلاء الماء يد من الاعذار الصحيحة كذلك ترك الارض وعدم استعمالها مدة ريثاً تمود سالحة للزراعة بعد فضوب الماء يد عنراً مقبولاً .

٢ — اضطراب الاهلين الى هجر موطنهم : اي اذا ترح اهل القرية او القصة عن مساكنهم الى مكان آخر بتأثير عامل قهري كوقوع حريق او زلزال او هرباً من استيلاء العدو على قريتهم او خوفاً من بطشه بهم او غير ذلك من الاسباب المقبولة فلا يسقط حق تصرفهم من اراضيهم اذا تركوها مدة خمس سنين او اكثر ولم يستطيعوا حراستها واستعمالها .

اما اذا تركوها لغز من الاعذار مدة خمس سنوات ولم يعودوا اليها بعد زوال ذلك المصد ثم مضت على تركهم اياها خمس سنوات اخرى من تاريخ زواله فيسقط حق تصرفهم منها وتصبح محلولة للدولة .

٣ — الوقوع في الاسر : اي اذا وقع المتصرف بالارض الاميرية اسيراً وتطلت ارضه فلا يسقط حق تصرفه منها ما دام اسيراً وان بلغت مدة الترك والتعطيل خمس سنوات او تجاوزتها لان وجوده في الاسارة سبب قهري يحول عادةً دون امكان قيامه بحراثة الارض واستعمالها بذاته او بوكيل ينوب عنه .

٤ — التقييد في الجندية : اي وجود التصرف بالارض الاميرية مستخدماً في الجندية في ديوار بيعة عن ارضه .

فاذا بقيت الارض معطلة بهذا السبب لا يسقط حق تصرفه منها سواء كانت بيد مستأجر او مستعير وعطلها او لم تكن ما لم يتحقق موت صاحبها حقيقةً او حكماً وحينئذ تنتقل الى ورثته اصحاب حق الانتقال . واذا لم يوجد احد من هؤلاء تصبح محولة للدولة .

واذا تصرفت الدولة بارض جارية بتصرف شخص متقيد في خدمة الجندية لمدة تركها معطلة ، او اذا تصرف بهذه الارض شخص آخر فضولاً فان لصاحبها الحق في استردادها من ذي اليد منها طالبت المدة اذ لا يجري في مثل هذه الحالة حكم مرور الزمن (راجع المادة ٢٦٦ من القرار ٣٣٣٩) .

٥ — القصر : اي اذا تمطلت الارض الاميرية بسبب كون التصرف بها قاصراً كأن يكون صغيراً او متوهاً او مجنوناً لا يسقط حق تصرفه منها . لان القاصر غير مكلف فلا ينسب اليه التمطيل فاذا تركت الارض التي يتصرفه معطلة مدة خمس سنوات او اكثر او تركها وليه او وصيه فلا تمد محولة .

واذا تصرفت الدولة بارض القاصر التي تمطلت خمس سنوات او اكثر ظناً منها انها اصبحت محولة او اذا ضبطها احدهم فضولاً كان لولي القاصر او وصيه ان يطالب بها ويستردّها عن يده كما ان للقاصر نفسه ان يطالب بها خلال عشر سنوات من تاريخ بلوغه او افاقة .

وقد كانت المادة ٦٨ تنص على ان ترك الارض معطلة للراحة سنة او سنتين بحسب درجة قابليتها او اكثر من ذلك في حالة استثنائية حسب موقع الارض يدمن الاعذار المانعة لسقوط حق التصرف .

غير ان هذا السبب قد يكون عنزاً صحيحاً عندما كانت مدة تعطيل الارض الموجب

لسقوط حق التصرف ثلاث سنوات . اما بعد ان تعدل هذا الحكم واصبح سقوط حق التصرف بالتعطيل متوقفاً على اهمال حراثة الارض وعدم استعمالها مدة خمس سنوات متتاليات فلم يعد من الجائز تركها هذه المدة للراحة والاعداد للزراعة واعتبار هذا الترك عذراً مانعاً لسقوط حق التصرف . لان الارض التي تحتاج للراحة مدة خمس سنوات او اكثر لتصبح صالحة للزراعة لا ينظر اليها كأرض زراعية بل تعد من الاراضي الصالحة للاستعمال بغير الفلاحة والزراعة وعليه فلا يجوز تعطيلها واضاعة حقوق المزرعة منها بداعي تهيتها للزراعة .

الحقوق العينية المشتركة

او

الملكية على الشيوع

جرت العادة على ان يكون الملك الواحد لملك واحد . ولكن قد يطرأ من الحوادث ما يجعل المال مملوكاً على الشيوع لكثيرين . فكون لشركاء فيه حصص متساوية او غير متساوية . ولكنها ليست حصصاً مادية بل انصاء يعبر عنها برقم حسابي كنصف وربيع وخمس . . . الخ .

والشيوع يكون احياناً عقدياً باختيار المالكين انفسهم كاتفاق عدة اشخاص على جعل اموالهم مشتركة مشاعة لمدة يمتنونها او ضمن الحد الذي يميزه القانون .

واحياناً يكون اجبارياً كشيوع ملك موروث بين الورثة .

ومن صفات الشيوع انه حالة وقية يصح زواله في كل حين . لان من الاصول المقررة ان الانسان غير مكره على البقاء في الشيوع .

ولكن من الشيوع ما كان دائماً كالشيوع في الطرق والمسالك والاقنية (الساحات) الكائنة بين دور متسدة والحواجز المشتركة، والارض المشتركة التي يملوها بناء مؤلف من طبقات عديدة كل طبقة منها لملك .

ويكون الشيوع دائماً ايضاً في بعض اقسام العقار المائدة لمنفعة الجميع كالخيطان الاساسية الكبيرة والسقف والدرج وباب المدخل والبئر وحفرة الحلاء وجهاز التدفئة والمصعد ومسكن البواب وما شابه ذلك .

فالشروع في هذه الاماكن المشتركة لا يمكن ازالته بالقسمة العينية بل بقسمة النقصية ؛ اي يبيع العين المشتركة وتقسم ثمنها بين الشركاء كل منهم على نسبة حصته المجمعة منها . او يجمع حصص الشركاء بتلك العين بشخص واحد منهم . والشروع في التشريع الافرنسي يستند الى اساس الملكية الفردية وليس الى الملكية وبين الجهتين فرق محسوس .

لان الملكية المجمعة تفيد ان الاموال المشتركة تكون لجميع الشركاء في الملك مجتمعين . فلا يكون لاحدهم نصيب محدود غير مفروز كما في الشروع ، بل يدون جيباً بمثابة الشخص الواحد ، وتكون ادارة الاموال المشتركة منوطة بهيئة مستقلة حقوقياً عن ثروة كل واحد منهم . ويظلون غير قادرين على التصرف بانصباهم من تلك الاموال ما دامت تحت اليد المشتركة ولم تخرج تصفيتاً .

اما الملكية الشائعة فتعني ان شيئاً واحداً يخص عدة مالكين لكل منهم الحق التام والطلق في حصته — بقطع النظر عن الشيء المملوك بالاشتراك — وله حرية التصرف بهذه الحصة .

ومع ذلك فبالنظر الى ان كل واحد من اصحاب الحصص الشائعة يملك جزءاً يساوي نصيبه في كل ذرة من ذرات العقار المشترك وان شيوخ الحصص على هذا الوجه يحول دون انفراد احد الشركاء في استعمال حقوقه على حصته ما لم يوافقه باقي الشركاء لاختلاط حصصهم بها فقد وضعت للشروع في الملكية — عقدياً كان او اجبارياً — احكام خاصة تعان بها لكل شريك حقوقه على العقار المشترك من ان يعيث بها شركاؤه بدون اذنه وخلافاً لمشيئته . وهذه الاحكام هي :

جاء في الفقرة الاولى من المادة (٢٠) من القرار ٣٣٣٩ انه :

لا يجوز لاي شريك في عقار ما ان يستعمل (اي ان يمارس) بدون رضا سائر الشركاء الباقين حقوقه على العقار او على جزء معين منه .

لا يخفى ان ملكية كل واحد من الشركاء في العقار المشترك تخول صاحبها حقاً ثلاثة هي :

١ — حق استخدام حصته الشائعة في ذلك العقار .

٢ — وحق استغلال تلك الحصة والتمتع بثلثها وبميراثها .

٣ — وحق التصرف فيها بجميع انواع التصرف .

غير انه لما كان يتعدى على اي شريك في عقار ما ممارسة حقوقه هذه على العقار المشترك من دون ان يمس حقوق الشركاء الآخرين لاختلاط الحصص وتداخلها كان من الضروري لامكان ممارسة بعض الشركاء حقوقه المذكورة على العقار كله او على قسم منه موافقة البعض الآخر ورضاؤهم .

١ — في ما يتعلق باستخدام العقار المشترك

وعليه فالشريك في عقار ما — مملوكاً كان او اميراً — لا يستطيع — مهما كان نصيبه فيه قليلاً او كثيراً — ان يستخدم العقار المشترك لمنفعة ومنفعة عائلته كأَن يسكنه، ولا ان ييجي تماره سواء أكان على قدر حاجته وحاجة عائلته او كان اكثر من ذلك وسواء أكان العقار معداً للسكنى او للاستغلال ما لم يرض بذلك باقي الشركاء .

وكما انه لا يستطيع استعمال حقه على العقار كله باستخدامه لنفسه الذاتي الا برضاء الشركاء الآخرين لا يجوز له ايضاً ان يستعمل هذا الحق على قسم معين من العقار سواء أكان هذا القسم معادلاً ل حصته فيه او كان اقل او اكثر منها الا بموافقتهم . باعتبار ان لكل منهم نصيب شائع في كل جزء من اجزاء العقار المشترك يخوله حق معارضة الشريك الآخر من ممارسة اي حق على العقار .

على انه يستثنى من ذلك ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة (٧٠) من القرار ٣٣٣٩ التي تهيئ لصاحب حائط مشترك ان يلقى على الحائط من جهة عقاره او يسند اليه جسوراً او انشاآت او غيرها حتى غاية ما يتحمل نصف قوة الحائط . من دون حاجة الى استئذان الشريك الآخر .

اما اذا اتفق الشركاء على استعمال العقار المشترك معاً لنفهم الذاتي كأن يسكنوا الدار المشتركة جميعاً فيسوغ لهم ذلك ، وبحق لكل منهم حيثذ الدخول والخروج واستعمال توابع السكنى . ولكن لا يجوز لاحد منهم ان يدخل اليها اجنبياً ، لان ذلك يعد تصرفاً في ملك الغير بدون اذنه . حتى اذا اذن بعضهم بدخول الاجنبي فان للآخرين منعه (المادة ١٠٧٠ من المجلة) .

وقد انفي بالفقرة الجاري شرحها حكم الفقرة (٢) من المادة ١٠٧٥ والمواد ١٠٧٨ و ١٠٧٩ و ١٠٨١ من المجلة . اي انه لم يعد يعتبر كل واحد من اصحاب الدار المشتركة كصاحب ملك مخصوص على وجه السكك في السكنى وفي الاحوال التابعة لها كاللخول والخروج .

ولم يعد من الجائر للشريك الحاضر ان يتفجع بقدر حصته في الملك المشترك في حال غيبة الشريك الآخر اذا وجد رضاه دلالة ؛ بل لا بد لجواز انتفاعه بحصته في العقار المشترك من موافقة الشريك الغائب صراحة .

ولا يجوز للشريك الحاضر ان يتفجع بالعقار المشترك كله بضياب شريكه كالحرث والنطس في الارض المشتركة وزراعتها وسكنى الدار المشتركة . ولا ان يسكن الدار المشتركة مناصفة مدة ستة اشهر بضياب الشريك الآخر على ان يسكنها هذا الاخير ستة اشهر ايضاً عند حضوره بل لا بد له من الحصول على اذن من شريكه في استعمال حقه على العقار المشترك واذا لم يتفقا فللمخالف طلب ازالة الشيوع بالطريقة القانونية .

٢ — في ما يتعلق باستغلال العقار المشترك

وكما انه ليس للشريك في عقار ما — اميرياً كان او مملوكاً — حق استعمال العقار المشترك واستخدامه لنفقه الخاص ليس له ايضاً ان ينفرد باستئجاره او باستئجار قسم معين منه والانتفاع بفخته ونعماره فلا يجوز له استغلال الارض المشتركة والتمتع بجزائرها او ايجار الدار او ايجار قسم معين منها واستفادة الاجرة ، سواء أكان ذلك التقسم معادلاً

لحصته ، او كان اقل او اكثر منها ، وسواء أكان الشريك الآخر حاضراً او غائباً الا بموافقة ورضاء .

ولكن لاحد الشريكين في دار مشتركة ان يؤجر حصته الشائعة فيها للشريك الآخر سواء أكانت الدار قابلة للقسمه او لم تكن (المادة ٤٢٩ من المجله) .

لان اجارة الحصة الشائعة من الشريك الآخر لا يبقى معها اشتراك على الشيوع في حق التمتع بالمقار طيلة مدة الاجارة اذ يصبح الشريك المستأجر مالكا منفعة المقار بكامله .

وقد كان من مقتضى المادة (٤٦٠) من المجله انه اذا آجر الشريك في الدار المشتركة حصته من غير شريكه عدت الاجارة فاسدة بسبب الشيوع المانع لتعين المأجور الذي هو احد شروط الصحة في الاجارة .

فصلت الفقرة الاولى من المادة (٢٠) الجاري شرحها هذا الحكم بعدم تجوزها انفراد الشريك بممارسة حقوقه على المقار المشترك او على جزء معين منه بدون رضاء الشركاء الآخرين ، وبذلك اصبحت اجارة الشريك ل حصته الشائعة من غير شريكه باطلة وان توفرت فيها شروط الانقضاء باعتبار انها تصرف بملك الغير (اي الشريك الآخر) الذي له سهم شائع في كل ذبة من ذرات ذلك المقار .

اما اذا اجاز الشريك غير المؤجر هذه الاجارة وكانت شروط الاجارة متوفرة صحت الاجارة . اذ يكون قد تحقق شرط موافقة الشريك الآخر واستحق كل واحد منها نصيبه من الاجارة وفقاً لحكم المادة ١٠٧٧ من المجله .

وكان مقتضى المادة (٤٣٠) من المجله ان الشيوع الطاريء لا يفسد عقد الاجارة بمعنى انه لو آجرهم احدهم داره ثم ظهر مستحق لنصف تلك الدار تبقى الاجارة صحيحة في نصفها الشائع الآخر . فصلت المادة (٢٠) الجاري شرحها هذا الحكم واصبحت الاجارة التي يكون قد عقدها المؤجر على تمام المقار بدون رضاء الشريك الذي ظهر مستحقاً لنصف ذلك المقار باطلة .

كما انه لم يبق مفعول لاحكام المواد : ١٠٧٦ و ١٠٨٥ والفقرة الاولى من المادة

١٠٨٦ من المجلة . فلم يعد من الجائز للشريك ان يقوم ببيع شريكه جزق البستان المشترك وكره واخذ حصته من ثمراته . ولا ان يزرع مقداراً من الارض المشتركة يبادل حصته منها ولا ان يزرعها كلها في غيبة الشريك الآخر . سواء أكانت الزراعة تنفصا ولا توجب ههناها او لم تكن .

اما اذا اتفق المشتركون في القار على الاتفاق به فلم ان ينتفعوا به بجميع انواع الاتفاق الشرعي . فيزرعون الارض ويؤجرون الدار وينقسمون الغلة والثمرة بحسب انصائبهم .

ولهم ايضاً ان ينيوا احدهم على استغلال القار واستئجاره فيعمل حينئذ عن نفسه وبالوكالة عن الباقي . وعليه واجبات الوكيل وله حقوقه طبقاً لنصوص المقد والقانون .

٣ — في ما يتعلق بالتصرف الفعلي في القار المشترك

ومن مقتضى الفقرة الاولى من المادة (٢٠) الجاري شرحها انه ليس للشريك في عقار ما — مملوكاً كان او اميراً — ان يتصرف في القار المشترك او في جزء معين منه تصرفاً فلياً كهدمه وتسميره وتغييره وتبديله ما لم يحصل على رضا سائر الشركاء الباقي .

وحكم الفقرة المذكورة بما يتعلق بتقييد حق الشريك في التصرف بالقار المشترك جاء مؤيداً للمادة ١٠٦٩ من المجلة التي تقول بان الشركاء في الملك المشترك يتصرفون بالاتفاق في ذلك الملك مثلاً يتصرف صاحب الملك المستقل في ملكه .

اي انه لا يسوغ لاحدهم ان ينفرد في التصرف كالهتاء والانشاء وغيره ، لان اختصاصهم بالملك المذكور كاختصاص الشخص التفرّد بملكه . فافترقهم على التصرف فيه لا يختلف عن تصرف الشخص بملك نفسه . لان الامر ان اذا اتحدوا في الوضع اتحدوا في الحكم .

اما اذا اذن الشركاء لواحد منهم بالتصرف في الملك المشترك جاز له ان يتصرف به

مستقلاً . على ان لا يكون تصرفه ضاراً بحقوقهم (المادة ١٠٧١ من المجلة) .
واذا غرس احد الشركاء اشجاراً في العقار المشترك او انشأ عليه ابنة بدون اذن
من الشركاء الآخرين فبالنظر الى المادة ٢١٩ من القرار ٣٣٣٩ تجري قسمة ذلك
العقار عن يد القاضي ثم تطبق على كل حصة من الحصص احكام المادة ٢١٦ من القرار
المذكور .

تصرف الشريك في حصة الشريك الآخر

ومن الاحكام الخاصة بالشبوع ما نصت عليه الفقرة (٢) من المادة (٢٠) الجاري
شرحها بقولها :

ولا يجوز له (اي للشريك في عقار ما) ان يستعمل « اي حق »
على حصة شريكه في العقار بدون رخصة من هذا الشريك .

وهذا وفاق الفقرة الاولى من المادة (١٠٧٥) من المجلة التي تنص على ان كل
واحد من الشركاء في شركة الملك اجنبي في حصة الآخر . ولا يكون احد وكيلان
الآخر بدون اذنه .

ويترب عن ذلك انه ليس للشريك على الشبوع في عقار ما ان يمارس بدون اذن
شريكه اي حق من الحقوق المنيعة على حصة ذلك الشريك : فكما لا يجوز له ان
يستخدم تلك الحصة لنفسه الخاص ولا ان يستثمرها ويفتفع بثلتها ولا ان يؤجرها ويأخذ
اجرتها ولا ان يجري عليها اي عمل آخر من اعمال التصرف الفعلي كهدمها او انشائها
او تغيير معالمها ليس له ان يتصرف بها تصرفاً قولياً كأن يبيعها او يوهبها او يوقفها او
يوصي بها او يوق بها الدين بدون اذن من ذلك الشريك .

ادارة العقار المشترك

ومن حقوق الشركاء في عقار ما ان يقوموا جميعاً على ادارة العقار المشترك وان

ينبوا احدهم في القيام على ادارته وتدير شؤونه فيعمل عن نفسه وبالوكالة عن الباقيين .

ولكن يتفق احياناً ان يكون احد الشركاء غائباً فلا يتسنى للبقية الحصول على موافقة في امر ادارة المقار .

وعليه فبالرغم من ان كل شريك في شركة الملك اجنبي في حصة الآخر وانه ليس من حاجة للشريك الحاضر في تدير شؤون حصة شريكه الغائب مع حصته ، وان القواعد المريعة تقضي بعدم نفاذ تصرفه على الغائب فقد جرى العرف على ان يكون الشريك الحاجز مأذوناً له من قبل الغائب بالقيام على ادارة المقار المشترك وحفظه من الخراب . والمشتروح اخذ بالعرف الجاري فقرره في الفقرة (٣) من المادة (٢٠) الجاري شرحها بقوله :

تفترض رخصة الغائب من الشركاء حاصلة دائماً في الاعمال المتعلقة بتدير المقار وادارته ، ما لم ينجم عن ذلك ضرر للغائب يبلغ على الاقل خمس حقه .

ولما كان قيام الشريك الحاضر بالاعمال المتعلقة بتدير المقار وادارته حال غياب الشريك الآخر انما اجيز لضرورة المحافظة على المقار وترميمه وصونه من الخراب وكان من القواعد الكلية ان ما ايسح للضرورة يقدر بقدرها فقد جعل المشتروح مدى الصلاحية التي يمكن للشريك الحاضر ان يتمتع بها في غياب الشريك الآخر على قدر الضرورة فلم يسمح له ان يبلغ في اعمال التدير والادارة حداً يستوجب اضرار الشريك الغائب بما يادل خمس حقه او اكثر من الخمس في المقار .

ويستفاد من ذلك انه اذا قام الشريك الحاضر بعمل ينتج ضرراً للغائب بهذا المقدار عدّ عمله تجاوزاً للصلاحيات التي خوله ايها القانون وترتب عليه تبعة الضرر الواقع . فان كان العمل من نوع الترميم والتعمير المستلزم للاتفاق مثلاً فلا يجبر الشريك

الغائب على اداء نصيبه من التفعة الا ما كان دون خمس قيمة حصته في القار . اذ تكون رخصته في الانفاق الى هذا الحد مفترضة بحكم القانون . واما ما زاد عن ذلك فيكون الشريك الحاضر متبرعاً بانفاقه لتجاوزه به حدود الصلاحية المأولة له . وان كانت اعمال التدبير والادارة من نوع الهدم والتشجير والتبديل واستجبت نقصاً في قيمة القار اسباب الشريك الغائب منه قدراً يادل اقل من خمس حصته في القار كان عليه ان يتحمل هذا النصيب . اما اذا بلغ مقدار الضرر خمس حصته او زاد عليه فله ان يطالب الشريك الذي احدث ذلك الضرر بالتعويض عما اسباب حقوقه منه باعتبار ان رخصته غير مفترضة باعمال ينجم عنها ضرر له يبلغ هذا الحد . وان قيام الشريك الحاضر بها يعد تصرفاً بملك الغير بدون مسوغ قانوني .

اما التصرفات الاخرى غير الاعمال المتعلقة بتدبير شؤون القار وادارته كاستعمال القار واستغلاله وإيجاره واعارته فلا بد فيها من اتفاق جميع الشركاء سواء منهم الحاضر والغائب . اذ لا يسوغ لاحدهم كما سبق بيانه في الفقرة الاولى من المادة (٢٠) — ان يمارس حقوقه على القار المشترك او على جزء معين منه بدون رضاء الشركاء الآخرين ولا ان يمارس اي حق من الحقوق المبنية على حصة اي شريك منهم بدون اذن ذلك الشريك ، وانه ان فعل كان ضامناً لحقوق الشركاء الآخرين .

واذا تصرف الشريك الحاضر تصرفاً ضاراً بحقوق شريكه الغائب فليس للحاكم منه مباشرة بل لا بد لنته من ادعاء الشريك المتضرر . لان سبق الدعوى شرط والحاكم لا يملك حق الدعوى والحكم .

وقد كان قيام الشريك الحاضر بتعمير الملك المشترك في غياب شريكه الآخر مطلقاً بمقتضى المادة (١٣١٠) من المحلة على اذن الحاكم ، باعتبار ان اذنه يقوم مقام اذن الغائب بالنظر الى صلاحيته في المحافظة على مال الغائب من التلف سواء أكان الغائب قاصراً أو بالغاً .

فقامت الفقرة الجارية شرحاً لمادة المذكورة بحيث ترك بموجبها امر ادارة القار وتدبير شؤونه من ترميم وتعمير وغير ذلك من دواعي المحافظة للشريك الحاضر

فابيح له ان يقوم بذلك في غياب شريكه بدون استئذان الحاكم في الامر باعتبار انه اولى من غيره بالمحافظة على حصة الشريك الغائب لاختلاطها بمصته التي لا يتصور تهاونه في شأنها ، على ان القانون لم يطلق له يده في العمل كل الاطلاق بل اوقفه عند حد لا يتجاوزه كيلا يتبدى في عمله الى درجة تستوجب لحاق الضرر الفاحش بمحقوق شريكه الغائب .

ولكي لا يتخذ الشريك الحاضر من السماح له بتدبير العقار المشترك وادارته حجة للادعاء بملكية العقار المشترك واحتضام شريكه الغائب فقد احتاط المشرع لذلك بقوله في آخر الفقرة الجارية شرحها :

ولا يمنع هذا تطبيق احكام القرارات عدد : ١٨٨ و ١٨٩ المتعلقين بوضع النظام العقاري .

اي ان قيام الشريك الحاضر بادارة وتدير شؤون حصة شريكه الغائب المسجلة في السجل العقاري لا يؤثر في حقوق المائيب المكنسبة كما هو مقتضى المادة ١٣ من القرار ١٨٨ . ولا يخول الشريك القائم على ادارة العقار امتلاك حصة الغائب المسجلة وان مر الزمان على قيامه بالادارة كما هو مقتضى المادة ١٩ من القرار المذكور . لان يد المدير عارضة على انصاء غيره فلا يملكها وان طاللت المدة ومر الزمن .

وان قيام الشريك الحاضر على ادارة حصة شريكه الغائب لا يحول دون القاء الحجز على تلك الحصة اذا اقتضى حجزها من اجل دين مترتب بذمة صاحبها ولا يمنع اعطاء كل واحد من الشركاء في العقار المشترك نسخة عن قيد ذلك العقار في السجل العقاري يذكر في كل منها عدد النسخ المطاة .

ولا يمنع تطبيق حكم المادة (٢٢) من القرار ١٨٩ التي تقضي بتسجيل حصة الشريك الغائب في صحيفة العقار الاساسية في السجل العقاري وتقييد اسم صاحبها شريكاً في العقار .

وبالجملة فان قيام احد الشركاء على ادارة العقار المشترك لا يؤثر في اي حق من الحقوق

التي يتمتع بها الشريك النائب والمقررة في احكام القرارين ١٨٨ و ١٨٩ المذكورين ولا يتمتع تطبيق تلك الاحكام بالنسبة الى حصته .

طريقة الانتفاع بالمعار المشترك

تقدم لنا في بحث استغلال المعار المشترك ان المشتركين في الملك يتفقون به مآ بجميع انواع الانتفاع الشرعي فيزرعون ويؤجرون وشمعون بالثقة والثمرة كل منهم بحسب نصيبه .

وقد جاء في الفقرة الاولى من المادة (٢١) من القرار ٣٣٣٩ قوله :

ان الشركاء يمينون بينهم طريقة الانتفاع بالمعار المشترك .

اي انهم يقررون باتفاقهم الطريقة التي يرونها ملائمة لمصلحتهم في استثمار عقارهم واستفادة غلته وثمراته ، كاستثمار الدار واقتسام اجرتها او اتخاذها فندقاً او مقهى اوغير ذلك واستثمارها لحسابهم واقتسام ربحها . او زراعة الارض واقتسام غلتها او اعطائها للغير للزراعة او المساقاة او بحق الانتفاع واقتسام الثمرة التي تحصل منها او بيع رملها وحجارتها ، او احتطاب الغابة والتصرف باحطابها او ما شا كل ذلك من طرق التمتع والانتفاع .

واذا اختلف الشركاء ولم يتفقوا على طريقة مبنية للتمتع بالمعار المشترك فلا يسوغ لاحدهم ان يجبر الآخر على اتباع رأيه .

وكذلك الامر اذا كان احد الشركاء غائباً فليس للحاضر منهم ان يقرروا تلقاء نفسه طريقة استثمار المعار والتمتع به بدون موافقة شريكه النائب على تلك الطريقة بل يمكنه طلب القسمة والافراز ليستطيع التصرف بحصته مستقلاً ويختار الطريقة الملائمة لاستثمارها والتمتع بها .

ونصت المادة ١٠٧٣ من المجلة على ان حاصلات الاموال المشتركة في شركة الملك تقسم بين اصحابها على قدر حصصهم .

كنقسيم حاصلات الارض وأثمار الكروم المشتركة وبدل الايجار المشترك . لأن
الحاصلات نماء الملك فثبت للشركاء على نسبة حصصهم في المال المشترك .

وجاء في المادة المذكورة انه لا يصح اشتراط احد الشركاء شيئاً زائداً عن حصته
من تاج المال المشترك . لأن الشرط مناقض لقواعد التشريع في حقوق الملك فيكون
لنواً وباطلاً الا اذا تبرع احد الشركاء للاخر بحصته من الشئ فهو جائز . ف جاءت
الفقرة الثانية من المادة (٢١) الجاري شرحها بقولها :

وتجري قسمة غلة العقار على نسبة الحقوق المشتركة . ما لم يكن ثمة
اتفاق على خلاف ذلك .

مؤيدة حكم المجلة في هذا الباب . لأن اتفاق الشركاء على تخصيص احدهم بشيء
من غلة العقار المشترك زيادة عن نصيبه فيه يعد تبرعاً منهم لذلك الشريك وينطبق على
ما هو مقرر في الشرع .

نفقة العقار المشترك

وكما ينتفع الشركاء بالعقار المشترك ويتقسمون غلته كل منهم على نسبة حقوقه فيه يشتركون
ايضاً في الاتفاق على صونه وادارته وترميمه ويتحملون مقارمه كل منهم على نسبة حصته
فيه ، لأن النعمة بقدر النعمة والتعنة بقدر التعنة .

ولذلك فقد تقرر في المادة (٢٢) من القرار ٣٣٣٩ ان :

كل شريك في عقار ما ملزم بدفع ما يصيبه بالنسبة الى حصته من
نفقات الاداره والترميم والحفاظة .

وما يصيبه من الضرائب والتكاليف الجارية على الاموال المشتركة .

وهذه المادة قامت مقام المادة (١٣٠٨) من المجلة التي تنص على انه متى احتاج
الملك المشترك الى التسمير والترميم يعمره اصحابه بالاشتراك على مقدار حصصهم .

وعليه فإذا اتفق الشركاء على ادارة القار وتدير شؤونه ترتب على كل منهم اداء ما يصيبه بالنسبة الى حصته مما يتفق في هذا السبل .
واذا قام احد الشركاء بالاتفاق على القار بأذن الآخرين فله ان يرجع على كل واحد منهم بما يصيب حصته مما اتفق على القار وفقاً لحكم الفقرة الاخيرة من المادة (٢٢) الجاري شرحها القائلة :

ويحق للشريك الذي دفع جملة النفقات المذكورة اعلاء او قسماً منها ان يستوفىها .

اي انه يرجع بها على شركائه الا ما يصيبه منها .
وانت ترى ان هذه الفقرة قامت مقام المادة ١٣٠٩ من المجله التي تنص على انه :
اذا عمر احد الشريكين الملك المشترك بأذن الآخر وصرف من ماله قدراً معروفاً فله الرجوع بحصة شريكه . يعني ان له ان يأخذ من شريكه مقدار ما اصاب حصته .
سواء أكانت النفقة لاجل ترميم الملك المشترك او اصلاح السياقات والمجاري والانهر او لاجل اعمار الاموال المشتركة بين الوقف والملك .
واذا اراد احد الشركاء اعمار الملك المشترك وامتنع الآخر فللشريك طلب القسمة والتخلص من الشركة اذا كان الملك قابلاً للقسمة . واذا كان القار غير قابل للقسمة فله ان يطلب ازالة الشيوع بيبه وتقسم ثمنه بينه وبين شركائه الآخرين .
واذا قام احد الشركاء من تلقاء نفسه بعمل في القار المشترك متبرعاً في ما اتفق كانه فضولي لصراحة المادة (١٣١١) من المجله التي تنص على انه :
اذا عمر شخص الملك المشترك بدون اذن من الشريك او من الحاكم يكون متبرعاً .
فلا يلحق له ان يرجع على شريكه بمقدار ما اصاب حصته من النفقة سواء أكان ذلك الملك المشترك قابلاً للقسمة او لم يكن .
لانه ليس للشريك ولاية على شريكه بذلك .
وكذلك الضرائب الاميرية والتكاليف الاخرى التي ترتب على القار المشترك فان

كل واحد من الشركاء ملزم بدائه ما يصيب حصته منها . وان للشريك الذي تستوفى منه
باجمها او يستوفى قسم منها ان يرجع على الشركاء الآخرين بما اذاءه — الا ما يصيبه
منها — كل منهم على نسبة حصته في المقار . خلافاً لرأى بعض الفقهاء القائل بعدم
جواز رجوعه عليهم باعتبار انه قضى دينهم بدون اذنتهم .

اما التكاليف التي تحمل على المقار المشترك بسبب احد الشركاء مثلاً ولم تكن من
نوع الضرائب والتكاليف التي تجري على الاموال المشتركة فانها تبقى على الشريك
الذي فرضت على المقار بسببه ولا يلزم احد غيره من الشركاء بدائه شيء منها .
ومتى قام احد الشركاء باذنتهم على ادارة المقار المشترك وصونه فان لهذا الشريك ان
يرجع عليهم بما اذحق كل منهم على نسبة حصته في المقارهما بلغ مقدار النفقة الا ان
يكون قد تجاوز بها الحد المتعارف .

اما الاموال التي يتفقها الشريك على تحسين المقار وتحمله بدون ان تكون هناك
ضرورة لاتفاقها فلا يحق له الرجوع بشيء منها على الشركاء الآخرين لقوله في
الفقرة الثانية من المادة (٢٢) الجاري شرحها :

الا اذا كانت هذه النفقات قد صرفت لتحسين المقار وتحمله فقط
فتبقى على حساب صارفها .

واما ما ينفقه الشريك على تحسين المقار وتحمله برضاء باقي الشركاء واذنتهم الصريح
فيرجع عليهم به الا ما يصيبه منه .

واذا اذن بعض الشركاء بالاتفاق ولم يأذن البعض الآخر فان النفقة تبقى على حساب
الذي اذن بها ويحد عمله تبرعاً بالنسبة الى باقي الانصاء . سواء أكان المقار قابلاً للقسمة
او لم يكن (١) .

(١) قابل القسمة : هو المال المشترك الصالح للتقسيم بحيث لا تفوت المنفعة المقصودة
منه اذا قسم . وهي المنفعة التي كان يستوفىها الشركاء قبل القسمة .

وقد كان حكم المادة (١٣١٢) من المجلة قاصراً في هذا الباب على المقارات المشتركة القابلة للقسمة . أي انه اذا طلب شخص تمييز الملك المشترك القابل للقسمة وكان شريكه متمماً وعمره بدون اذنه يكون متبرعاً . لا يسوغ له ان يرجع على شريكه بحصته بل يمكنه طلب القسمة والتخلص من شركته . وعلة ذلك ان بقاء الملك بدون تمييز ضرر ، واجبار الشريك على التمييز فيما هو قابل للقسمة ضرر ايضاً ، والضرر لا يزال بمثله فيقسم الملك بطلب احدهما .

وكان حكم المقار الذي لا يمكن تقسيمه كالطاحون والحمام بمقتضى المادة ١٣١٣ من المجلة انه اذا احتاج الى الترميم والاصلاح ولم يتفق الشركاء على تمييزه جاز للشريك طالب التمييز ان يعمره باذن الحاكم وان يستوفي ما اتفق عليه على حصص الشركاء الآخرين من بدل ايجار حصصهم .

ولكن حكم المادة المذكورة قد بطل بقانون تقسيم الاموال المشتركة غير النقولة فلم يعد من الجائز للشريك طالب التمييز ان يستأذن القاضي لتمييز المقار المشترك بل يحق له ان يطلب ازالة الشيوع ببيع المقار واعطاء حصته من ثمنه . وقد تأيد حكم القانون المذكور بصراحة المادة ٢٥ من القرار ٣٣٣٩ الآتي ذكرها فلترجع .

واذا قام احد الشريكين بالاتفاق على ترميم المقار المشترك في حال غياب شريكه فلا يحق له ان يرجع على الشريك الغائب بما يصيبه من النفقة الا بأقل مما يبادل خمس حصته في المقار . لان رخصة الغائب تفترض حاصلة الى هذا الحد واما ما زاد عنه فيكون متبرعاً من الشريك الذي اتفق (راجع المادة ٢٠) .

نفقة المقار المشترك بين الصغيرين او بين الوفيين

واذا احتاج المقار المشترك بين صغيرين الى التمييز وكان ابتداءً على حالته يؤدي الى اضرارها وطلب احد الوصيين تمييزه واصلاحه وامتنع وصي الصغير الآخر بمقتضى المادة ١٣١٩ من المجلة يجبر الوصي الممتنع على الاشتراك مع الوصي الآخر بتمييز المقار من مال الصغيرين .

على انه لا يجوز اجبار الوصي على هذا الوجه الا بعد ان يتحقق القاضي ان في ترك القار على حاله ضرر للصغير .

وكذلك الامر اذا كان القار المشترك بين وقفين بحاجة الى التعمير وطلب احد المتولين تعميره واصلاحه وامتنع الآخر فان الحاكم يجبره على التعمير من مال الوقف بالاشتراك مع متولي الوقف الآخر . واذا لم يكن في الوقف مال للاتفاق على العمارة فيسوغ للمتولي ان يستدين بأذن الحاكم على الوقف حتى ولو كان بالربح والفائدة . واذا كان الواقف قد اجاز الاستدانة للتعمير فيستطيع المتولي حينئذ ان يستدين على الوقف بدون استئذان الحاكم .

نفقة تعمير الجدار المشترك

واذا تهدم الجدار المشترك الفاصل بين جارين لها عليه حولة كقطر ورؤوس وجنود وطلب احدهما الى الآخر تعميره وامتنع الآخر :

فان كانت ارض الجدار غير قابلة للقسم فلاشريك الآخر بمقتضى المادة ١٣١٦ من المجلة ان يعمر الجدار من ماله وان يمنع الشريك الآخر من وضع جويلته عليه حتى يؤدي له نصف النفقة بدون ان يستأذن الحاكم بذلك .

لان حق كل من المالكين في مثل هذا البناء ثابت لا يزول بالهدم بدون حدوث علة توجب زواله . ولان الشريك يريد بامتناعه اضرار شريكه فاجباره على الاشتراك بنفقة التعمير جائز بحكم الضرورة لصيانة حق الشريك الآخر من الضرر .

وان كانت ارض الجدار قابلة للقسم وامتنع احد الشريكين عن تعميره فلاشريك الآخر طلب قسمته واخذ مقسمه منه وليس له ان يباشر عمارته ويطالب الشريك الآخر بنصف النفقة . ولا ان يجبره على البناء .

واذا حصل للجدار المشترك بين جارين وهن وخيف سقوطه واراد احدهما نقضه وامتنع الآخر بمقتضى المادة ١٣١٨ من المجلة يجبر الشريك الممتنع على التقص والهدم وتكون النفقة عليها بالاشتراك .

اما اذا لم يكن بالجدار وهن يستلزم تقضه وطلب احد الشريكين هدمه وتجديد بنائه بصورة امن من الاولى ليتسنى له الركوب عليه وامتنع الشريك الآخر فلا يجبر. واذا هدم احد الشريكين الجدار بدون اذن شريكه وبدون ان يكون الجدار متداعياً فانه يضمن ما يلحق بالشريك الآخر من الضرر. لان عمله بعد تصرفاً بملك الغير بدون مسوغ قانوني .

نقطة كري الانهار المملوكة بالاشترك

الانهار المملوكة اي المياه الداخلة في المجاري المملوكة يكون حق شربها - - على ما جاء في المادة ١٢٦٧ من المجلة - - لاصحابها . وللأمانة فيها حق الشفة فقط (١). وتمود نقطة كري هذه الانهار واصلاحها بمقتضى المادة ١٣٢٢ من المجلة على اصحابها اي على الذين لهم حق الشرب منها ، يقوم كل واحد منهم بما يصيه من المؤنة وفقاً للترتيب المبين في المادة ١٣٢٦ من المجلة . وليس على اصحاب الشفة ان يتحملوا شيئاً من هذه المؤنة ، لانهم لا يملكون الماء وهم قوم غير محصور وعدد غير معلوم . ولان حق الشفة تبع وحق الشرب اصل فلا يؤخذ بالتبع ويترك الاصل . ومؤنة الكري والاصلاح في الانهار المذكورة بتبدي - - بحسب المادة ١٣٢٦ من المجلة - - من اعلى النهر ويشترك فيها جميع اصحاب الحصص . ومتى جاوز العمل ارضاً من الاراضي التي لها حق الشرب منه برئت ذمة صاحبها . وهكذا ينزل الى آخر النهر لان الترامة بالنقطة .

(١) الشرب ؛ لغةً التصيب من الماء . وشرعاً نوبة الانتفاع بالماء سقياً للارض او الشجر او الزرع او الحيوان .

وحق الشفة ؛ حق شرب الماء ويشمل الوضوء والطبخ والاعتسال وغسل الثياب وهو اخص من حق الشرب . لان حق الشفة مختص بالانسان وحق الشرب شامل للانسان والحيوان .

فلو كان النهر مشتركاً بين عشرة اشخاص واحتاج الى الكري والاصلاح فنفقة اعلا حصة الى نهاية اراضيها تكون على جميع الشركاء ، لا الى الحرق الذي ينفذ منه ماء النهر الى تلك الحصة ، اذ يسوغ لصاحب الارض تبديل موقع خرقة .

ثم تكون النفقة من بعده على التسعة الباقين . ومتى جاوز العمل ارض الثاني ينعو هذا من عبء النفقة التي تقسم على الثانية الذين بعده .

وهكذا يجري العمل الى ان يتم كري النهر كله فيشارك صاحب الحصة السفلى جميع الشركاء الذين تقدموه في النفقة الى اول حدود ارضه ثم يقوم لوحده بنفقة القسم الموالي لارضه وبذلك يكون نصيب صاحب الحصة العليا من نفقة الكري والاصلاح اقل من الجميع ونصيب صاحب الحصة السفلى اكثر منهم . لان القصد من الكري تأمين الارتفاع بالسقي وهو يتم لصاحب الحصة العليا من حين تجاوز العمل حدود ارضه فلا يلزمه تأمين ارتفاع غيره .

وحكم المادة ١٣٢٦ هذه مطابق لما نصت عليه المادة « ٢٢ » من القرار ٣٣٣٩ التي نحن بصددھا . اذ ان كل شريك في النهر يكون بموجب هذا الترتيب قد ساهم بالنفقة على نسبة ارتفاع ارضه التي تسقى وتستفيد من ماء ذلك النهر .

واذا كان النهر المشترك بحاجة الى الكري والتطهير وطلب بعض اصحاب حق الشرب فيه كرية وتطهيره وابتى البعض الآخر فبالنظر الى ان امتناع هذا البعض يؤدي الى اضرار الآخرين فقد تقرر في المادة ١٣٧٣ من المجلة انه اذا كان النهر خاصاً « ١ » جاز لهؤلاء ان يقوموا بكريه وتطهيره بأذن الحاكم وان يمنوا الآبي من الارتفاع بمائه الى ان يؤدي ما اصاب حسه من النفقة .

« ١ » النهر المشترك الخاص : هو الذي يفرق ماؤه وينقسم الى اراضي اشخاص معدودة وعند بلوغه آخر اراضيهم يمحى ولا ينفذ الى مفازة .

واذا كان النهر المشترك عاماً «٢٥» وامتدح جميع اصحاب حق الشرب عن كرهه فانهم يجبرون على الكري . اما اذا كان خاصاً فلا يجبرون اذ لا يكون من امتناعهم ضرر على احد غيرهم . « المادة ١٣٢٤ من المجلة » .

ولما كان مقررأ في المادة « ٢٠ » السالف ذكرها انه لا يجوز للشريك في عقار ما ان يمارس بدون رضاء سائر الشركاء الآخرين حقوقه على العقار كله او على جزء معين منه وكان النهر المشترك عقاراً بطبيعته وكانت المادة ١٣٦٩ من المجلة تمنع الشريك بحصة في النهر المشترك من التصرف بحصته خير حق الشرب لارضه وحيواناته فلا يسوغ لاحد من الشركاء في النهر المشترك ان يشق منه جدولاً الا بأذن الآخرين . كما انه لا يسوغ له تبديل نوبته القديمة ولا اسالة الماء في نوبته الى ارض له اخرى لا شرب لها من ذلك النهر . حتى اذا اجاز باقي الشركاء هذه التصرفات فلم انفسهم ان يرجعوا عن اجازتهم كما ان لودتهم من بعدهم الرجوع عنها . لان هذه الاجازة ليست سوى اباحة وللمسيح ان يرجع عن اباحته .

ومن الاحكام الخاصة بالانهار المشتركة ايضاً انه لا يجوز لاحد الشركاء ان يغير نوبته الى غيره مخافة ان يدعى ذلك النهر بحق شرب له في الماء المار . اما اذا رضى باقي الشركاء بذلك فلا مانع له .

نفقة تزيل السياق المالح المشترك

وكما ان نفقة كري الانهار المشتركة تعود على اصحاب حق الشرب من تلك الانهار وفقاً لترتيب الآف يانه كذلك السياقات المالحة المشتركة فان نفقة تزيلها واصلاحها

«٢٥» النهر المشترك العام ؛ هو الذي يفرق مائه ويقسم بين الشركاء ولكن لا يحصى جميعه في اراضهم بل تكون له بقية تجري الى المفايزات التي تباح للعامة .

اما الانهار العامة التي ليست مملوكة من احد ، اي التي لم تدخل في المجاري المملوكة فهي من الاملاك العمومية ولها احكامها « راجع صحيفة « ٧٥ » .

تمود على الذين ينتقمون منها بتصرف مياه عقاراتهم بواسطتها الى الانهر الكبيرة او الى البحر . فيقوم كل واحد من هؤلاء بما يصيبه من مؤونة التزئيل وفقاً للترتيب المين في المادة ١٣٣٧ من المجله . اي بكس الترتيب الخاص بكري الانهار المشتركة . وذلك ان مؤونة التزئيل تنبدي من الاسفل . لان صاحب الاعلا يحتاج للأسفل في اسالة مياهه الماخة وتصريفها . ولهذا فان جميع الشركاء في السياق يتحملون معاً نفقة القسم الكائن في ارض الحصة السفلى ، ومتى جاوز التزئيل هذه الحصة الى التي فوقها ينجو صاحبها من نفقة تزيل الاقسام الباقية التي بعد ارضه الى فوق . وهكذا يراون واحد بعد واحد ويقوم صاحب الحصة العليا لوحده بنفقة تزيل حصته ويكون نصيبه من النفقة اكثر من الجميع ونصيب صاحب الحصة السفلى التي ابتداء العمل منها اقل منهم جميعاً لان الاوساخ تستقر عادة في اسفل السياق المالح وتضر بجميع الشركاء وكلا ارتفع السياق زال ضرره فمن ارتفع التزئيل عن القسم الكائن في ارضه خلافاً لكري الانهر .

نفقة ترميم الطريق الخاص المشترك

والطريق الخاص المشترك تمود نفقة ترميمه واصلاحه على مالكي رقبته كل منهم بنسبة حقه فيه وليس على الذين يرون فيه .

ذلك لانه — على ما جاء في المادة ١٣٢٠ من المجله — كالمالك المشترك بين الذين لهم فيه حق المرور . فلا يجوز لاحد من اصحابه ان يحدث فيه شيئاً سواء أكان ضاراً او غير ضار الا بأذن سائر اصحابه باعتبار انه من جملة السكنى فيجري فيه ما يجري بالسكنى .

ولما كان كل واحد من اصحابه يستطرقه من اسفله لأعلاه فانه متى احتاج الى الترميم يجري ترميمه على الشكل المين في المادة ١٣٢٨ من المجله . اي على الوجه الذي يجري فيه تزيل السياقات الماخة . فيشرع في الترميم من الاسفل ويستبر مدخله هو الاسفل ومتناه هو الاعلا . وبذلك يشترك صاحب الحصة التي في مدخله بنفقات

الترميم المائدة لحصة وحدها وصاحب الحصة التي في انتهاء بعد مشاركته كل واحد واحد من اصحاب الحصص في نفقات حصته يقوم وحده بنفقة حصته نفسه .
واذا امتنع بعض مالكي رقة الطريق الخاص المشترك عن ترميم الطريق المذكور يقوم طالبوا الترميم بترميمه واصلاحه بأذن من الحاكم ويمنعون الشريك الممتنع من المرور فيه الى ان يؤدي ما يصيبه من النفقة .
واذا عمروا الطريق بعد امتناع الشريك بدون ان يستأذنوا الحاكم فلمهم ان يطالبوا الشريك بقيمة حصته من الترميم فقط .
واذا رموا الطريق بدون تكليفه الاشتراك بالنفقة يكونون متبرعين بما اتفقوا وليس لهم مطالبة بشيء .

ذلك لان الطريق الخاص المشترك من المقارات التي لا تمكن ازالة الشروع منها بالقسمه فاحتفظها الفقهاء بهذه الاحكام لئلا يكون في امتناع بعض مالكي رقتها عن الترميم ضرر على البعض الآخر .

وفي التشريع الافرنسي كانت الطرق والمرات الخاصة بالاستئجار والطرق المتخذة من الاملاك الخاصة للوصول الى الطرق العامة ، تدعى بأنها شائعة بين المالكين الذين اجازوا تأسيسها وكان للشيوخ الحاصل على هذا الوجه في الطرق المذكورة صفة الشيوخ الاضطراري كما هي الحال عندنا . غير ان الوضعية قد تغيرت بعد صدور قانون ٢٠ آب سنة ١٨٨١ اذ اصبحت هذه الطرق بمقتضى القانون المذكور ملكاً للجوارين كل منهم يختص بما يقابل ملكه منها . وبذلك زال الشيوخ فيما يتعلق بملكيتها ولكنه بقي مع ذلك فيما يتعلق بحق استعمالها . اي انه بقي للجوارين حق المرور عليها مشتركاً على كامل امتدادها .

وانما يتمتع كل منهم بهذا الحق بالنسبة الى الاقسام التي لا تخصه بصفته مستعملاً لا بصفته مالكاً بالاشتراك .

التصرف القولي في المقار المشترك

لا يخفى ان نظام الشيوع — بحسب الفكرة الحقوقية السائدة — مؤسس على التمييز بين شيئين :

احدهما ؛ العين المشتركة نفسها .

والثاني ؛ الحصص الموهومة التي تعود لكل من الشركاء في تلك العين كالنصف والرابع والخمس ... الخ .

ففي ما يختص بالعين المشتركة نفسها رأينا من الاحكام التي سبق شرحها انه لا يمكن الاعتراف للشريك بالاهليات الناتجة عن ملكية مستقلة . بل ان حقوق كل واحد من الشركاء تكاد تلاشى عملياً بالحقوق المتساوية المائدة للشركاء الآخرين . فلا يتسنى لاحد منهم ان يقوم بأي عمل على المقار المشترك بدون موافقة الجميع . وان الشيوع من هذه الجهة هو نظام توقف وانتظار واسلوب مخالف للاقتصاد . لانه لا يساعد على التثبيت الشخصي وتمتعة الاموال الا قليلاً ، بمعنى ان اقل عمل اداري يراد القيام به على العين المشتركة كقصد اجارة مثلاً يتطلب اتفاق جميع اولي الشأن . وان انقطاع مرور الزمن لصالح احد الشركاء — الصغير منهم مثلاً — يشمل بطبيعة الحال جميع الشركاء الآخرين خلال دوام الشيوع على الاقل .

واما في ما يختص بالحصص الموهومة التي تعود لكل من الشركاء في العين المشتركة فان كل واحد من اصحاب تلك الحصص يجد كأنه صاحب ملك مستقل . اي صاحب حق عيني يسوغ له ان يتخلى عنه لاي كان بموض او بدون عوض ، وان يوثق به الدين . كما انه يستطيع الادعاء بهذا الحق تجاه الغير لاجل اثبات ملكيته له على الاقل امام القضاء . وهذا الاعتبار يجعل الشيوع كأنه نظام فردي بمحد ذاته يخول كل واحد من اصحاب الحصص الثامنة ان يعمل لحسابه ، اي ان يتصرف في حقوقه بالعين المشتركة بانواع التصرف القولي فيبيعها ويوهبها ويضمها تأميناً للدين . وبلاستناد الى هذا المظهر الفني يتجلى به حق الشريك في المقار المشترك قرر المشرع في المادة (٢٣) من القرار ٣٣٣٩ انه :

يتصرف كل شريك في العقار بملء الحرية بحقوقه في هذا العقار .
ويجوز له بدون رخصة من شركائه ان يتنازل عنها لشخص آخر او ان
يجري عليها تأميناً .

غير انه لا يجوز له ان يعقد رهناً على حصته .

اي ان للشريك ان يتصرف بحصته في العقار المشترك تصرف المالك في ملكه فيسوغ
له بيعها وهبتها والوصية بها مما يفضي الى تنازله عنها بوض او بلا عوض من دون ان
يكون محيراً على استئذان باقي الشركاء .

وله ايضاً ان ينشيء على حصته وفقاً الا ان يكون العقار المشترك اميراً (راجع
المادة ١٧ من القرار ٣٣٣٩) .

وقد كانت الفقرة الاولى للمادة ١٠٨٨ من المجلة تميز للشريك بيع حصته في العقار
المشترك من اجنبي بدون اذن شريكه . فقامت المادة الجاري شرحها مقام الفقرة
المذكورة ، كما انها ابطلت حكم الفقرة الثانية من تلك المادة التي تشترط لامكان هبة
الحصة الشائئة فيها هو قابل للقسمه وجوب اجراء قسمه العقار وهبة الحصة مفرزة . اذ اصبح
صاحب الحصة الشائئة قادراً على هبة حصته والتنازل عنها لمن يشاء بمحض ارادته وبدون
حاجة الى طلب ازالة الشبوع سواء أ كان العقار قابلاً للتقسيم او لم يكن .

وفي الاحكام الشرعية — على ما جاء في رد المحتار — لا يجوز لاحد الشريكين
في البناء القائم في العرصه المملوكة بيع حصته من البناء دون الارض لاجنبي . لانه
اذا باع حصته من البناء بشرط قلها يكون قد اضر بشريكه ، واذا باعها بشرط البقاء
على الارض يكون قد شرط شرطاً مقيداً للمشتري وهذا يفسد البيع .
وليس لاحد الشريكين ان يبيع بناءه الى شريكه بدون العرصه . لانه اذا
كلفه رفع البناء وتخليه العرصه يكون قد اضر به والضرر لا يجوز .

غير ان اطلاق النص في المادة ٢٣ الجاري شرحها قد وسع حق التصرف لصاحب الحصة

الناتجة في العقار المشترك بحيث المبح له ان يتصرف في حقوقه بالعقار بجميع انواع التصرف القولي دون ان يكون مقيداً بأي قيد او شرط يحول دون امكن هذا التصرف عدا رهن الحياة المنصوص عليه في الفقرة الاخيرة من المادة المذكورة .

على ان لا يملك جواز تصرف الشريك بحقوقه في العقار المشترك قاصراً على حصته الموهومة والمعنونة برقم حسابي كالنصف او الثلث او الربع ... الخ فلا يجوز له ان يتعدى هذه الحصة في تصرفه كأن يبيع العقار المشترك كله . فاذا باعه كان الشريك الآخر بالخيار . ان شاء اجاز البيع وان شاء لم يجز . لان كل واحد من الشركاء في شركة الملك اجنبي في حصة الآخر بالتصرف الضار والتصرف التساوي ضرره وفائدته .

واذا باع فضولي نصف العقار المشترك بين اثنين مناصفة فان لكل من الشريكين اجازة البيع .

فاذا اجازاه يكون البيع مصروفاً لتصف حصة كل منهما .

واذا اجازاه احدهما تكون حصة المميز فقط مبيعة . وحصة غير المميز باقية له .

وقد كان للشريك الحاضر — بمقتضى الفقرة الثانية من المادة ١٠٨٦ من المحلة — ان يبيع حصة شريكه الغائب ويحفظ ثمنها له فألفت المادة (٢٠) السالف ذكرها هذا الجواز بمنها الشريك في العقار المشترك من ممارسة اي حق على حصة شريكه في العقار بدون رخصة من ذلك الشريك (راجع صحيفة ١٨٩) .

وكما لا يجوز للشريك بيع العقار المشترك كله بدون اجازة من باقي الشركاء كذلك لا يجوز له ان يقعد عليه تأمناً بدون اذنه او اذا فعل فان عقد التأمين يحول بعد القسمة الى الحصة العائدة له وتكون المبالغ — المدفوعة للدائن عائد التأمين بسبب الفروق الموجودة في قيم الحصص ، او المبالغ العائدة له على اثر بيع العقار — خصصة لتأدية مال التأمين . (راجع المادة ١٢٢ من القرار ٣٣٣٩) .

اما في الاراضي الاميرية ، فقد كانت المادة (٤١) من قانون الاراضي تحتم على الشريك الذي يريد بيع حصته الناتجة من الارض المشتركة ان يعرضها على خليطه وشريكه بحيث لا يستطيع بيعها من اجنبي الا باذنها لانها اصحاب الاولوية في شرائها .

ولما كانت حقوق الاولوية والرجحان والطايب المنصوص عنها في قانون الاراضي قد
النيت بالفقرة الصادرة بالقرار: (٥٧) تعديل المادة ٣٣٨ من القرار ٣٣٣٩ فقد بطل حكم
المادة (٤١) المار ذكرها ولم يبق ثمة فرق بين العقارات الملك والعقارات الاميرية
في هذا الباب واصبح صاحب الحصة الشائعة في الارض الاميرية قادراً على التصرف
بمحضته بجميع انواع التصرف القولي فيبيعها من اجنبي بدون ان يكون مضطراً لرضها
على الشريك او الخليط ليبيها منه او للحصول على اذنه يبيها من الغير .

وللشريك او الخليط اذا شاء ان يطلب اخذ تلك الحصة بحق الشفعة التي اصبحت
احكامه المقررة في الفصل الخامس من الباب التاسع للقرار ٣٣٣٩ شاملة للعقارات
المملوكة والاميرية على السواء .

وللشريك في عقار ما ان يضع حصته من العقار بصفة تأمين على الدين اي ان يرهنها
رهناً عقارياً (ايوتمك) ولكنه لا يستطيع رهنها رهن حيازة . لان توثيق الدين
بالحصة الشائعة على طريقة الرهن العقاري لا يستلزم تسليم العقار الموقوف به الدين الى
الدائن او الى شخص ثالث بل يبقى محجوزاً تحت يد امين السجل العقاري فلا يجوز
لصاحبه التصرف فيه ما لم يسدد الدين الموقوف به او يصرح الدائن برفع الحجز عنه كما
سيأتي ايضاح ذلك في بحث التأمينات .

اما رهن الحيازة فلما كان يستلزم تسليم العقار المرهون الى يد المرتهن نفسه او الى
يد شخص ثالث وكانت الحصة الشائعة في عقار ما ليست مما يمكن تسليمه قبل قسمة
العقار وفرزها منه فقد حرمت المادة (٣٣) الجاري شرحها على صاحب الحصة الشائعة
رهن حصته من العقار المشترك على الشروع بقولها :

(غير انه لا يجوز ان يعقد رهناً على حصته) . لان من شروط صحة الرهن على
ما جاء في المادة (٧٠٩) من المجلة :

١ — ان يكون المرهون صالحاً للبيع فيلزم ان يكون موجوداً .

٢ — وان يكون مالاً متقوماً ومقدور التسليم في وقت الرهن .

وان الشيء الذي لا تتوفر فيه هذه الاوصاف لا يكون محلاً للرهن .

وانت ترى ان الحصة الشائعة في العقار المشترك ليست مما يمكن تسليمه في وقت الرهن وان كانت مما يصح بيعه . ولهذا فلا تصلح ان تكون محلاً لمقد الرهن .
وقد اخذ المشرع في القرار ٣٣٣٩ بقول المجلة فقره بالمادة (١٠٤) ان كل عقار جاز يمه جاز رهنه . ولكنه استثنى الحصة الشائعة من هذا الجواز بقوله في المادة نفسها : (لا يجوز رهن الحصص المشتركة) . لعدم امكان تسليمها الى يد المتهن او الى يد شخص ثالث .

اما اذا اتفق الشركاء على رهن عقارهم المشترك رهن حيازة في مقابل دينهم او دين غيرهم فلمهم ذلك لا يمكن تسليم المهور الى الدائن او الى شخص ثالث يتفق عليه الطرفان بمقد الرهن .
« راجع بحث الرهن في محله »

ازالة الشيوخ

من الاصول المقرره ان يعتبر الشيوخ حالة وقيه كائنها وضعية حقوقية غير طبيعية يجب ان تنتهي في كل حين بالقسمة او بالبيع . دفناً للاضرار التي تلحق بللاك من جهة والبلاد من جهة اخرى بسبب البقاء على الشيوخ في الاملاك المشتركة . لان صاحب الحصة الشائنة في عقار ما اذا لم يكن قادراً على فرز حصته والاستقلال بها يبقى خاضعاً بالضرورة لمشيئة شركائه في امر التصرف بتلك الحصة ، وقل ان يرضى هؤلاء اشركاء بمشاطرته العمل على تحسين حالة العقار واصلاح شؤونه واستناده على الوجه المطلوب إما لعجزهم عن اداء النفقات اللازمة او لتفهم في اما كن بيده او لانصرافهم الى الاشتغال بأمر أخرى تكون اكثر دجاً وافر نقماً لهم .

ومع ان المجلة قد نصت على الاحكام الشرعية لازالة الشيوخ بالقسمة او بالبيع فقد رأى المشرع الثاني ان الحاجة الزمنية تقضي بوضع احكام حاسمة تكون اكثر ملائمة لازالة الشيوخ وعدم استمراره مدة طويلة يبقى معها الانشاء خاضعين بعضهم لمشيئة البعض الآخر في امر التمتع والتصرف بحصصهم الشائنة فوضع بتاريخ ١٤ محرم سنة ١٣٣٢ و ١ كانون الاول سنة ١٣٢٩ قانوناً خاصاً لازالة الشيوخ سماه (قانون تقسيم الاموال غير المنقولة المشتركة) عدل به احكام المجلة المتعلقة بـازالة الشيوخ بالقسمة والافراز او بالبيع تعديلاً يتد به .

ويبدو للتأمل في مواد هذا القانون ان المشرع اخذ فيه بالبادي المقررة في المادة (٨١٥) من القانون المدني الفرنسي الخاصة بتقسيم اموال التركات .

ولكن لما كان فريق من شراح الفرنسيين يرى ان حكم المادة المذكورة لا يقتصر على اموال التركات بل يمد قاعدة عامة لجميع حالات الشيوخ مهما كان منشأه بحيث

يكون لكل واحد من الشركاء في الملك المشترك إنهاء الشبوع بطريق القسمة في اي وقت كان والاستعانة عن الملكية الشائعة بالملكية الفردية ، فقد اخذ الشترع الثاني رأي هذا الفريق من الشراح واتخذ من المادة المار ذكرها احكاماً عامة لازالة الشبوع من القارات سواء كان الاشتراك فيها اجبارياً كالشبوع الناتج عن الارث او كان عقدياً كالشبوع الناتج عن شراء كثيرين ملكاً واحداً .

اما المباديء التي تتطوي عليها المادة (٨١٥) النوبة هـ في :

- (١) لا يسكره احد على البقاء في الشبوع .
 - (٢) لكل شريك ان يطلب القسمة متى اراد .
 - (٣) لا يجوز البقاء في الشبوع اكثر من خمس سنوات .
- فقرر الشترع الثاني المبدأين الاول والثاني بالمادة الاولى من قانون تقسيم الاموال غير المنقولة المشتركة الآف ذكره بقوله :
- (لا يجبر احد من المتصرفين شائعاً بالاراضي الاميرية والموقوفة والمسقطات والمستغلات الوقفية وللاملاك والقارات على دوام الشبوع لمدة معينة حتى ولو سبق عقد مقالة بينهم لدوام الشركة .)
- (فالمحلات القابلة للقسمة اي التي لا تقوت النفقة المقصودة في كل حصة منها بالقسمة يزال الشبوع فيها بالقسمة .

اما المحلات غير قابلة للقسمة فيزال الشبوع فيها بطريقة البيع بالزاد .)

ثم جاءت المادة (٢٤) من القرار : ٣٣٣٩ مؤيدة المبدأ الثاني النوبة هـ في فقرتها الثانية بعد ان حرمت في فقرتها الاولى اجبار احد من الشركاء على التنازل عن حصته في القار المشترك بقولها :

- لا يجوز لشريك ان يجبر احد شركائه على التنازل عن حصته .
- فان لكل واحد منهم الحق في ان يطلب القسمة مالم يكن ملزماً بالبقاء في الشركة بموجب صك ينص على ذلك .

ومن التأمل في هذه المادة نرى انها تتضمن اموراً ثلاثة هي :
اولاً — انه ليس لواحد من الملاك على الشيوع ان يكره غيره من الشركاء على التنازل
له او لاي كان من الناس عن حصة في العقار المشترك . بل ان لكل شريك ان يتصرف
بحصته الشائعة بجميع انواع التصرف القولي بدون ان يكون لاحد من شركائه اقل
سلطة عليه في توجيه تصرفه بها . لان حق الملك يخول صاحبه حرية التصرف بملكه
كيف شاء ، سواء كان ذلك الملك حقاً مستقلاً او كان شائعاً في ملك
مشترك .

ثانياً — ان لكل واحد من الشركاء في العقار المشترك ان يطلب القسمة والافراز
والخروج من الشركة متى شاء واراد بدون ان يكون خاصاً لاي قيد
او شرط .

غير انه لا كان الشيوع يتولد من عقد بين الشركاء او من نص قانوني صريح يستلزم
دوامه لغاية معينة ، او من اجل وضعية حقوقية فن البديهي ان يستمر اضطراباً
الى ان ينتهي العقد او تدرك تلك الغاية او تنتهي تلك الوضعية الحقوقية . اي ان الشركاء
يبقون حينئذ على الشيوع في الملك المشترك الى ان تزول هذه الموانع . كما لو كانت
هناك اموال مشتركة بين اشخاص يتمون الى جمعية ليس لها شخصية منوية فليس
لاحد من هؤلاء الشركاء — مادامت الجمعية مؤلفة — ان يطلب تقسيم اموالها والقضاء
على اتحاد قد تعين امتداده بنظام داخلي خاص او نص عليه قانون الدولة .

وهناك املاك تنفي — بحسب طبيعتها او بالنظر الى الغاية المعدة لها — فكرة
الاقسام بحيث اذا قسمت تصبح غير سالحة للاستعمال . كالقابر العائلية فانها موقوفة
بطبيعة الحال لاجل انتفاع العائلة بالاشتراك ولا يمكن تصور قسمتها بين افراد
العائلة .

وكذلك بعض اقسام الدور المبنية لطوايق متعددة : كارض البناء والاسس والجدران
الكبيرة والافنية والساحات والآبار المشتركة بين تلك الطوايق فانها محكومة بان
تبقى شائعة ويكون شيوخها اضطراباً ابدياً وليس لأولي الشأن طلب قسمتها ما لم تنته

وضمتها الحقوقية . اما تقسيمها قبل ذلك فانه يؤدي الى ازالة تلك الوضعية المؤسسة بصورة قطعية وهذا غير جائز .

وتخضع للشروع الابدي الاشياء المخصصة لاستعمال مشترك بين دارين او اكثر محصين بما لسين مختلفين باعتبارها من المرافق الضرورية لتلك الدور . كالممرات والطرق والافنية والابواب والآبار والمغاسل وحفر الحلاء المخصصة لاستعمال عقارات عديدة . فهذا التخصيص هو الذي يقضي بالشروع الاضطراري لان الدور المذكورة لاتصلح للاستعمال والاتفاع بدون هذه المرافق الضرورية .

ثالثاً — انه يجوز للشركاء على الشروع ان يشترطوا البقاء عليه زمناً محدداً فيكون هناك عقد يلزمهم جميعاً بعدم طلب القسمة قبل حلول الاجل .

والمقدّر يكون احياناً بين بعض الشركاء دون البعض الآخر . فلا يكون ملزماً به حينئذ الا الذين تماقدا . واما الآخرون فيقولون في حل من مفوله لان مشيئة بعض الشركاء لاتمكن لتنع القسمة واستبقاء الشروع . وعليه فاذا وقع بعض الشركاء مقاوله لاجل البقاء في الشروع يبق حكم هذه المقاوله قاصراً على الذين وقعوها ويكون للشركاء الخارجين عنها حق المطالبة بازالة الشروع بالنسبة الى حصصهم ، فان كانت العين المشتركة قابلة للقسمة تقسم وتفرز حصة الشريك غير الماقد وتسلم اليه ، وتترك حصص المتماقدين على البقاء في الشروع مشتركه بينهم . وان كانت العين المشتركة غير قابلة للقسمة فبالنظر الى انه لايمكن ازالة الشروع منها بالنسبة الى غير المتماقدين الا بينهما وفرض حصصهم من ثمنها فانها تباع ويقسم ثمنها بين جميع الانصاء .

وقرر المشرع اللبناني البند الثالث المصريح به في المادة (٨١٥) من القانون المدني الفرنسي بصلب المادة (٢) من قانون تقسيم الاموال غير المنقولة المشتركة بقوله .

(يجوز رضاه الطرفين تأخير القسمة الى خمس سنوات . وعند انتهاء هذه المدة اذا رأى الشركاء لزوماً فيجوز لهم تجديد المقاوله .)

ثم جاءت الفقرة الثانية للمادة (٢٤) من القرار : ٣٣٣٩ مؤيدة هذا المبدأ بقولها :

لا يجوز منع القسمة لمدة تفوق خمس سنوات .

ولكن لم يصرح فيها بإمكان تجديد القصد بعد انقضاء المدة المذكورة . وعليه فلما كان نص هذه الفقرة القانونية قد حرّم بوجه مطلق بقاء الشبوع أكثر من خمس سنوات ولم يرد فيه تصريح بعدم جواز تجديد المقاولة إذا اتفق الشركاء جميعاً على تجديدها ، وكان الأصل في الأمور الإباحة وكان لا يجوز الحتم بإبطالان إلا بنص صريح وكانت المادة (٢) من قانون تقسيم الأموال غير المنقولة المشتركة تنص بصراحة على إمكان تجديد القصد على البقاء في الشبوع فإذا اتفق الشركاء على تجديد القصد بعد انقضاء مدته جاز لهم تجديده المرة بعد المرة على أن لا تكون مدته أكثر من خمس سنوات في كل مرة .

ويستنتج من هذه الفقرة القانونية أنه متى تعاقد الشركاء في عقار ما على البقاء في الشبوع ينظر :

إذا كانت المقاولة معقودة لمدة خمس سنين أو أقل تكون متبصرة ولا يلتفت إلى طلب بعض الشركاء إزالة تلك الشبوع خلال المدة .

وإذا كانت المقاولة معقودة لمدة تفوق الخمس سنوات فأنها تعد مرعية لمدة خمس سنوات فقط . وتصبح دعوى طلب إزالة الشبوع مسموعة من حين انتهاء المدة المذكورة ،

وإذا كانت المقاولة تنص على البقاء في الشبوع من دون أن يصرح فيها بأجل محدود يصرف حكمها إلى البقاء فيه مدة خمس سنوات . لأن عقد المقاولة على هذا الوجه مع العلم بعدم جواز البقاء على الشبوع قانوناً أكثر من هذه المدة بدّ رضاه من المتعاقدين بالحد الأعلى الذي هو خمس سنوات .

وإذا كانت المقاولة صريحة بالاستمرار على الشبوع ابدياً فإنها تعد ساقطة الاعتبار ويحق لكل واحد من الشركاء طلب إزالة الشبوع بالقسمة أو بالبيع متى شاء وإراد . لأن التصريح في المقاولة بالاستمرار على الشبوع يتعدى معه اعتبار الحد الأعلى بطريق

الاستدلال . اذ من القواعد السكّية ان لا تعتبر الدلالة في مقابلة التصريح .
واذا كانت مقالة البقاء على الشبوع معقودة لمدة سنتين او ثلاثة الى خمس سنين ولم
يصرح فيها بما اذا كانت السنة شمسية او قرية بل ورد ذكر السنة مطلقاً انصرفت الى
السنة القمرية ، واذا ذكر الشهر مطلقاً انصرف الى الشهر القمري .
اما اذا كانت المقالة مؤرخة بتاريخ ميلادي او بتاريخ ميلادي مع تاريخ قري انصرفت
الى السنة الميلادية بدلالة العادة .
ومقالة البقاء على الشبوع — كغيرها من المقالات — تكون رسمية او غير رسمية
فان كانت رسمية يكتب بتسطيرها على نسخة واحدة . وان كانت غير رسمية فالاولى
ان تكتب نسخاً بعدد الشركاء المتعاقدين لتكون يد كل منهم نسخة يستند اليها عند الاقتضاء .



الطرق القانونية

لازالة الشبوع

تقدم لنا بنص المادة الاولى من قانون تقسيم الاموال غير النقولة المشتركة انه اذا كان العقار المشترك محتملاً القسمة يقسم، والا فيباع بلزاد العلفي ويزال الشبوع منه. اي ان الشبوع يزال باحدى هاتين الطريقتين . ثم جاءت المادة (٢٦) من القرار: ٣٣٣٩ بطريقة ثالثة يزول بها الشبوع وهي : جمع حصص الشركاء بشخص واحد منهم اذ جاء في المادة المذكورة قوله :

تبطل الشركة :

١ - بقسمة العقار قسمة عينية

٢ - او ببيع حصص الشركاء

٣ - او بمجمعهما بشخص واحد منهم .

ونحن اذا تأملنا الطريقة الثالثة هذه نرى انها تحل فقط في حالة وفاة الشركاء الا واحداً منهم وانتقال حصص المتوفين ارباً له . واذا اشترى او اتى احد الشركاء حصص الآخرين فتم له العقار بكامله . ولا يخفى ان هذه الحال نتيجة طبيعية للطريقة الثانية .

ازالة الشبوع بقسمة العقار قسمة عينية

وراد بالقسمة العينية تقسيم العين المشتركة بين الشركاء وهي :

عمل يخرج المالك من ملك مشترك الى الاستقلال بملك خاص يستأثر بالتصرف فيه دون باقي الشركاء .

وقد عرفت الحجة القسمة في مادتها الـ (١١١٤) أنها :
تعين الحصص الشائعة ، أي افراز الحصص بعضها عن بعض بمقياس كالذراع
والكيل والميزان .

وهي تتضمن من جهة معنى (الافراز) أي اخذ عين الحق .
ومن جهة ثانية تتضمن (المبادلة) ، أي اخذ عوض الحق .
وبيانه انهم يتبرون كل شريك مالكا لجزء يساوي نصيبه في كل ذرة من ذرات
المال المشترك فيقولون الحصة الشائعة : هي السهم الساري الى كل جزء من اجزاء المال
المشترك ، والقسمة ترد هذا السهم الى جزء معين بذاته دون بقية الاجزاء ، فكان كل
مقسم تنازل لتقسيمه عن سهمه فيما خصص له .
والقسمة باعتبار المقسوم تكون اما بتقسيم العين الواحدة المشتركة وتمييز كل حصة
شائعة بكل جزء من اجزائها في قسم منها كقسمة عرصة بين اثنين ويقال لها « قسمة
تفريق » او « قسمة فرد » .

واما بافراز الاعيان المتعددة المشتركة الى اجزاء تجمع في كل منها الحصة الشائعة
كقسمة ثلاث دور مشتركة بين ثلاثة اشخاص لكل منهم دار يقال لها
« قسمة الجمع » .

وتنقسم كل من قسمة التفريق وقسمة الجمع الى نوعين .
احدهما — قسمة الرضاء او القسمة الاختيارية .
والثاني — قسمة القضاء او القسمة الجبرية .

شروط القسمة

وقبل ان نشرح في ايضاح الاحكام المتعلقة بكل من نوعي القسمة المذكورين لابد
لنا من بيان الشروط التي يجب توفرها شرعاً لتفاد قسمة المقاربات المشتركة وهذه
الشروط هي .

الشرط الاول — ان يكون القمار المقسوم ملكاً للمتقاسمين حين القسمة . وهو شرط لتنفيذ القسمة لا لانقادها . ولذلك فلا تجوز قسمة الوقف بين الشركاء . واما قسمة الوقف عن الملك وقسمة الوقوف بالاجارين بين المتصرفين فانها صحيحة .

ولما كان من المحتمل ان يظهر بعد اجراء القسمة مستحق للمقسوم او لجزء منه . وكانت قسمة الفضولي موقوفة التفاضل على اجازة المالك كسائر العقود المدنية فقد نعت المادة (١١٢٥) من المجلة على سبع صور للاستحقاق الذي يحتمل وقوعه بعد القسمة . وهذه الصور هي :

١ — ان يستحق احدهم (جميع المقسوم) . اي ان يظهر مستحق له بعد القسمة ففي هذه الحال تبطل القسمة لانعدام محلها . خلافاً للشفعة فانها لا تفسخ القسمة .

٢ — ان يظهر مستحق (لجزء شائع) من جميع المقسوم . كصفه او ثلثه . فتفسخ القسمة حينئذٍ دفلاً للضرر الذي ينجم عن تفريق نصيب المستحق لانه اذا اعتبرت القسمة صحيحة وجب على المستحق اخذ حصته من عدة مقاسم ووجب عوده كل من الحصص المفترزة الى حالة الشبوع : ولا يخفى ان هذا ضار بالشركاء والمستحق مآ . في حين ان القسمة شرعت لازالة ضرر الشبوع لا لترتيده .

٣ — ان يظهر مستحق (لمجموع حصة تمامها) من الحصص المفترزة بعد القسمة وفي هذه الصوة تبطل القسمة لظهور ان المستحق غير مملوك للمتقاسمين وتبقى الحصص الاخرى مشتركة بين الانصباة وتستأنف القسمة عليها .

٤ — ان يظهر مستحق (لمقدار معين من حصة) احد المتقاسمين . ففي هذه الصورة لا تفسخ القسمة . لانه لم يخلق بها حق للمستحق . وانما يثبت الخيار فيفسخها صاحب الحصة المستحق منها ، لان الضرر وقع عليه وحده ، فان شاء فسيخ القسمة وان شاء امضاها ورجع بمقدار حصصه على الشريك الآخر من الحصة السالة . واذا فسخها اعيدت على الباقي .

واما اذا وقع الاستحقاق على الحصة بنماها او على اكثر منها فان ذلك يعطل القسمة .
 ٥ — ان يظهر مستحق (جزء شائع من حصة) احد المتقاسمين . وفي هذه الصورة لا يفسخ القسمة جبراً . ويثبت (عند الامام الاعظم) الخيار لذي الحصة المستحق منها
 واما عند الامام ابي يوسف فانها تفسخ جبراً من غير توقف الى اختيار المستحق منه . لان استحقاق الجزء الشائع اوجد شريكاً في المقسوم لابد من وجود رضا حين القسمة بخلاف الصورة الرابعة المار ذكرها التي لم يوجد استحقاق العين فيها شريكاً لجميع المتقاسمين بل لاحدهم فقط .

على ان المجلة اخذت برأي الامام الاعظم فوحدت الصورتين الرابعة والخامسة بالحكم .

٦ — ان يظهر مستحق (جزء معين من كلتا الحصتين) وهو في كل واحدة مساوٍ له في الاخرى . ففي هذه الصورة لا تفسخ القسمة ولا يرجع احد على آخر بشيءٍ لمساواة في القدر المأخوذ من كل منها .

٧ — ان يظهر مستحق (جزء معين من كلتا الحصتين مع عدم التساوي) اي اذا كان مقدار المستحق في حصة منها اكثر منه في الحصة الاخرى فالمعتبر هو الزيادة ويكون المستحق كأنه ظهر مستحقاً لمقدار معين في حصة واحدة . ومن اصاب حصته اكثرية الاستحقاق كان مخيراً كما مرّ في الصورتين الرابعة والخامسة .

الشرط الثاني — ان يكون القمار المشترك قابلاً للقسمة . وجاء في الفقرة الاولى من المادة (٣) من قانون تقسيم الاموال غير المنقولة : (ان المحلات القابلة للقسمة تجوز قسمتها اما رضاً واما قضاء . فقسمة الرضاء تقتضي موافقة جميع الشركاء ، واما قسمة القضاء فيكني فيها طلب البعض منهم) وقابل القسمة : هو المال المشترك الصالح لتقسيم بحيث لا تهوت المنفعة المقصودة منه بالقسمة (مجلة : ١١٣١) . وهي المنفعة التي كان الشركاء يستوفونها قبل القسمة .

اي ان يكون كل شريك قادراً على الاتفاع بالحصة التي تصيبه بعد القسمة فلا يفوت عليه جنس المنفعة المقصودة قبلها في كل حصة من حصص الشركاء .

فاذا كانت القسمة مفيدة لأحدهم وضارة بالآخرين حيث ينتفع بعضهم منها دون الآخرين لاتصح القسمة بل يزال الشيوع بالبيع .
كما اذا كان المقسوم ارضاً ينتفع بها في الزراعة قبل القسمة فانها تعد قابلة للقسمة اذا امكن الانتفاع بها بالزراعة بعد القسمة ايضاً . اما اذا كانت مما لا يمكن الانتفاع به بالزراعة بعد القسمة وانما يمكن الانتفاع بها بصورة اخرى فلا تصدأ للقسمة الجبرية . وهذا الحكم يتناول المقارات الاميرية والموقوفات وأغراض صحيح والمسقات والمستغلات الوقفية المشتركة التي يتصرف بها بالأجاريتين . لأن فوات منفعة أحد الشركاء بعد قسمة المقارات الموقوفة والمسقات والمستغلات الوقفية ذات الاجارين يضر بمصلحة الوقف . ولذلك فاذا رضى الشركاء جميعهم في عقار من هذه المقارات بقسمته بالرغم من فوات المنفعة في بعض الحصص فلا تكون القسمة صحيحة .
وقد من كان الجأز قسمة المقارات الملك المشتركة قسمة رضائية وان فأت منفعة بعض الشركاء او كلهم .

غير ان هذا الجواز قد بطل حكمه فيما بعد بصراحة الفقرة الاولى من المادة (٤) من قانون تقسيم الاموال غير المنقولة التي تقول بأنه يجوز للشركاء في قسمة الرضاء ان يحجروا القسمة بينهم مباشرة بالصورة التي يرونها مناسبة توفيقاً للشرائط المندرجة بالمادة الاولى . وقد تقدم لنا في المادة المذكورة ان ازالة الشيوع بالقسمة انما تجوز في المقارات القابلة للقسمة اي التي لا تنفوت المنفعة المقصودة في كل حصة منها بالقسمة . والا يصر الى ازالة الشيوع بطريقة البيع بالزاد العتيق .

وقد كانت المادة : (١١٤٠) من المجلد تخييز للقاضي قسمة العقار المشترك اذا طلب الشريك صاحب الحصة الاكثر ولو كانت منفعة الشريك صاحب الحصة الأقل تنفوت بعد القسمة .

فألقت المادة الاولى من قانون تقسيم الاموال غير المنقولة المشتركة هذا الجواز ايضاً لفوات المنفعة من بعض الحصص .

وجاء في الفقرة الثانية من المادة (٣) من قانون تقسيم الاموال غير المنقولة انه :

إذا كان بين الشركاء یتیم او محجور فلولیه او وصیه ان يطلب القسمة باسمه) .
فألني بذلك حكم الفقرة الثانية من المادة : ١١٢٨ من المجلة التي كانت تميز قيام
الولي او الوصي مقام القاصر في قسمة الرضاء .
ثم تأيد هذا الحكم بالمادة (٢٥) من القرار : ٣٣٣٣٩ بقوله .

(اذا لم يتفق الشركاء فيما بينهم) او (كان بعضهم غير اهل للتعاقد)
فيحق لكل منهم ان يطلب القسمة القضائية وفقاً لاحكام القانون .

اذ لا يجوز قسمة العقار المشترك في هاتين الحالتين قسمة رضائية . لان القسمة
الرضائية يشترط فيها ان ياشرها الشركاء جميعاً بالكيفية التي يتفقون عليها وان يكونوا
كلهم ذوي اهلية للتصرف .

وعديموا الاهلية الذين يتولى اولياؤهم او وصياؤهم طلب القسمة عنهم امام القضاء اولئك
الذين لهم موانع تحول دون امكان تصرفهم بحقوقهم ، او عبارة اخرى تقتضي عدم اهليتهم
للاداء وهم :

الضغير غير المميز ، اي الذي لا يفهم البيع والشراء ولا يعلم كون البيع سالباً للملك
والشراء جالباً له ولا يميز النبن الفاحش من النبن اليسير .

والسفيه ، وهو الذي يصرف ماله في غير موضعه ويذر في مصاربه .

والمستوه ، وهو الذي اختل شعوره بحيث يكون فهمه قليلاً وكلامه محتاطاً
وتدبيره فاسداً .

والمجنون المطبق ، وهو الذي يستوعب جنونه جميع اوقاته .

والمجنون غير المطبق ، وهو الذي يكون في بعض الاوقات مجنوناً وبقية
في بعضها .

والمفلس ، وهو التاجر الذي يحكم بافلاسه ويمنع من التصرف بامواله فيقوم وكيل
طابقه بادارتها .

والشرط الثالث — حضور الشركاء او وكلائهم الشرعيين اثناء القسمة . وهو شرط
لنفاذ القسمة . لان الراجع في القسمة جهة المبادلة . والمبادلة منوعة بتراضي الفريقين
او حكم القاضي . ولا يتحقق التراضي الا بحضور الشركاء او وكلائهم . كما ان حكم
القاضي يتوقف على حضورهم . ولذلك فلا تكون القسمة صحيحة معتبرة في الاعيان
مالم يحضرها الشركاء جميعاً او يحضرها وكلاؤهم سواء أكان سبب تصرفهم بالعين
متحدداً او مختلفاً او كان المقاركله في ايدي الشركاء الحاضرين او في ايدي الغائين .
قاذا جرت القسمة وبعض الشركاء غائباً كانت من قبيل قسمة الفضولي متوقفة على
اجازتهم قولاً او فعلاً . كما لو قسم احد الشركاء العين المشتركة بنفسه فلا تكون
القسمة جائزة ولكن اذا اجازها الباقون قولاً بأن قالوا له احسنت او فعلاً بأن تصرفوا
بالحصص المقررة تصرف الملاك اي بوجه من لوازم التملك كالبيع والاجارة كانت
القسمة صحيحة نافذة .

على انه اذا فسخت هذه القسمة الفضولية فيعتبر الفسخ ولا تصح الاجازة بفسخ
(المادة : ١١٢٦ من المجلة) .

واما المقصد من حضور الشركاء او وكلائهم اثناء القسمة فهو في القسمة الرضائية
حضورهم جميعاً بانفسهم او بوكلائهم الشرعيين . وفي القسمة القضائية دعوتهم رسمياً
لحضور القسمة . حتى اذا تبلغ احدهم الدعوة ولم يحضر فان قاضي الصلح او من
ينوب عنه يباشر القسمة في الوقت المعين لاجرائها بحضور الذي اجاب الدعوة من الشركاء
وحضور شيوخ الحي او القرية او اثنين من الاهلين وفقاً لحكم المادة (٦) من قانون
تقسيم الاموال غير المنقولة المشتركة الآتي ذكرها في بحث القسمة القضائية .

حضور اصحاب الحقوق العينية في المقار اثناء قسمته.

وبالرغم من ان المقارات المشتركة كثيراً ما تكون محملة بحقوق عينية لنير الشركاء في
الرقبة كحقوق الارتفاق والتأمين والانتفاع والوقف وغيره . وان اقتسام امثال هذه
المقارات لا يخلو من التأثير في تلك الحقوق فان قانون تقسيم الاموال غير المنقولة لم

ينص على وجوب دعوة اصحابها عندالقسمه ليدافعوا عنها ويندعوا بالوسائل القانونية للمحافظة عليها .

ولما كان تأثير القسمه في الحقوق المذكورة لا يقل شأنًا عنه في حقوق المتقاسمين انقسمهم مما يستلزم حضور اصحابها وكانت عدم حضورهم يحلهم في حل من تحمل تأنيها فقد اكمل المشرع هذا النقص بالمادة (٢٧) من القرار : ٣٣٣٩ بقوله :

في حالة القسمه (رضاء او قضاء) يجب على اصحاب الحقوق العينية في العقار المقسوم ان يحضروا بانفسهم او بواسطه من يمثلهم تمثيلاً قانونياً .

والأ فلا تسرى عليهم القسمه.

فيستفاد من ذلك انه في حالة اجراء القسمه الرضائية لابد من حضور جميع اصحاب الحقوق العينية على العقار المقسوم من شركاء وغيرهم او حضور من يمثلهم وموافقتهم جميعاً على اجرائها بالشكل الذي يتفقون عليه.

وفي حالة اجراء القسمه القضائية فكما يجب دعوة الشركاء في العقار لحضور قسمته تجب دعوة اصحاب الحقوق العينية الاخرى المقررة عليه لحضورها ايضاً . اي انه يبين على طالب القسمه ان يذكر في دعواه جميع للشركاء واصحاب الحقوق العينية الاخرى وان يطلب الى القاضي دعوتهم للحضور بانفسهم او بواسطه من يمثلهم تمثيلاً قانونياً .

ذلك لان قوله (جميع اصحاب الحقوق العينية في العقار المقسوم) يتناول فضلاً عن الشركاء في العقار جميع اصحاب الحقوق الاخرى التي تكون مقررة عليه كالذين لهم حقوق ارتفاق مثل المرور والمسبل على العقار المقسوم والذين لهم حقوق تأمين كرتن العقار المشترك باجمه او مرتن بعض حصص منه رهناً عقارياً، والحاجزين عليه من اجل ديون لهم قبل الشركاء واصحاب حق الانتفاع، والمشتريين للعقار

شرآء بالوفاء والمتولين اذا كان المقار المقسوم من الاوقاف ذوي الاجارتين او الاجارة الطويلة او ما شاكل .

وعليه فاذا كان المقار المقسوم محلاً بشئ من هذه الحقوق وجرت قسمته بدون ان يدعى صاحب الحق لحضورها عدت لآغية بالنسبة اليه ولايسرى حكمها عليه كما هي الحال فيما اذا لم يدع احد الشركاء في عين المقسوم .

اما الذي يتبلغ الدعوة من الشركاء واصحاب الحقوق العينية الاخرى ولم يضر القسمة او لم يرسل وكيلاً شرعياً يمثله لدى المحكمة فيقسم المقار بآياه وتكون القسمة سارية عليه بحيث لاتسمع منه بعدئذ دعوى فسخها مالم تكن قد جرت بصورة مخالفة للاحكام القانونية .

الشرط الرابع — ان تكون القسمة عادلة .

وهو شرط من شروط لزوم القسمة .

ويراد بادلة القسمة تعديل الحصص بحسب الاستحقاق على وجه ليس فيه قصص فاحش او سهو او اغلط . حتى اذا كان في الحصص غبن فاحش تلغى القسمة وتعاد (المادة : ١١٣٧ من المجلة) .

وعليه فاذا كان المقار المقسوم متساوياً في القيمة من جميع جهاته يقسم على حسب الحصص باعتبار المساحة .

واذا كان بعض جهاته يختلف في قيمته عن البعض الآخر فانه يقسم بحسب الموقع الى اعلى ووسط وادنى ويبرز لكل شريك محل على قدر حصته .

واذا كان محل او اكثر من المحال لم يبادل في قيمته قيم الحصص الاخرى بالنظر الى موقعة فيعدل ذلك المحل تقدماً .

ثم تعين حصة كل شريك منها بالقرعة الشرعية كما هو مقتضى المادة (٥) من قانون تقسيم الاموال غير المنقولة المشتركة .

واذ كان حكم القسمة هو الأثر الذي يترتب عنها ، اي تعين حصة كل واحد من

الشركاء بحيث لا يبقى لاحد منهم تعلق بحصة الآخر فقد نصت المادة : (١١٢٤) من
المجلة على ان القسمة لاتصح الا بافراز الحصص وتميزها .

قسمة التفريق وقسمة الجمع

يراد بقسمة التفريق او قسمة الفرد تفريق العين المشتركة وتبعضها اذا لم يكن هذا
التفريق ضاراً باحد الشركاء . كما لو كانت هناك عرصة يمكن في كل قسم منها انشاء
الابنية وغرس الاشجار وحفر الآبار اي ان المنفعة المقصودة منها قبل القسمة تبقى كما
هي عليه بعد القسمة ايضاً فان هذه العرصة تمد قابلية القسمة وتجري قسمتها قسمة
تفريق رضا باتفاق جميع الشركاء او قضاء بحكم الحاكم بناء على طلب البعض في حالة
امتناع البعض الآخر .

واما اذا كان في تبعضها وتفريقها نفع لبعض الشركاء وضرر للآخر فبالنظر الى ان
قابلية المقار للقسمة انما تكون باعتبار نفع التشاركين بالعين المقسومة فلا تصح قسمتها
بل يصار الى ازالة الشيوع منها ببيعها وتوزيع ثمنها بين الشركاء كما اسلفنا .
وقسمة الجمع ، هي جمع الحصص الشائعة في كل فرد من افراد الاعيان المشتركة
في اقسامها .

فاذا كانت المقارات المراد قسمتها متعددة كثلثات دور مشتركة بين ثلاثة اشخاص
تصح قسمتها قسمة جمع بموافقة جميع الشركاء فيأخذ كل شريك داراً .

اما اذا لم يتفق الشركاء على قسمتها فبمقتضى المادة : (١١٣٥) من المجلة لا يجوز
للقاضي ان يقسمها بينهم قسمة جمع جبراً بطلب احدهم لانها من الاعيان المختلفة الجنس
التي يرجح في قسمتها معنى المبادلة . والقاضي لا يستطيع اجبار الشركاء على المبادلة
بل تقسم كل دار منها قسمة تفريق وفقاً لحكم المادة : (١١٣٨) من المجلة . لان الدور
المتعددة وان كانت من جنس واحد لكنها تختلف بمجيراتها وشرف موقعها فلا يجوز
عند الامام الاعظم ان يعطى لاحد الشركاء واحدة منها وللآخر أخرى بطريق قسمة
القضاء . وعند الاماميين يترك امر التقسيم لرأي الحاكم .

وقد اخذ المشرع اللبناني برأي الامام الاعظم فقرر في المادة (٥) من قانون تقسيم

الاموال غير المنقولة المشتركة عدم جواز قسمة الجمع في المقارات بدون رضا جميع الشركاء .

قسمة الطريق المشترك

اما الطريق المشترك فمع انه يُعد من المقارات التي لا يمكن ازالة الشبوع منها بالقسمة فاذا كان لاثنتين او اكثر طريق مشترك ليس لتغيرهم فيه حق اصلاً ، كالطريق الفرز من عرصة مشتركة بين عدة اشخاص اقسما اصحابها وعمرها دوراً فيها وتركوها طريقاً خاصاً مشتركاً بينهم ثم طلب احدهم قسمة هذا الطريق وامتنع الآخرون فان كان بعد القسمة يبقى لكل واحد منهم طريق يقسم قسمة تفريق وتبيض . والا فلا يقسم جبراً ما لم يكن لكل واحد من الشركاء طريق ومنفذ غيره . (المادة : ١١٤٣ من المجلد) وحيث تجري القسمة بنسبة حصة كل من الشركاء اذا كانت حصصهم فيه معلومة . والا تكون القسمة على عدد رؤوسهم لا بنسبة مساحة املاكهم . لأن القصد من الطريق المرور وهذا متساو (رد المحتار) . ومن مقتضى الشرع انه اذا كان القسم الواجب اعطاه لكل واحد من الشركاء بعد قسمة الطريق المشترك معداً للمرور منه الى البيوت يجب ان يكون كافياً للمرور الانسان منه .

واذا كان معداً للمرور منه الى ارض زراعية يجب ان يكون كافياً للمرور نور .
واذا كان معداً للمرور منه الى غابة او محتطب يجب ان يكون كافياً للمرور جل او دابة محملة .

اي ان تتحقق منه بعد القسمة الفائدة التي كانت مقصودة منه قبلها .
واما اذا تهاجم الشركاء الطريق المشترك رضاه فلم يمين الحصص كبقيا شأوا .
لأن الطريق ليس من الاموال الربوية فيجوز اعطاء احد الشركاء فيه حصة اكثر من الآخر .

وكذلك الحكم في الساحات والافنية المتروكة مشتركة بين البيوت .

قسمة المسيل المشترك

والمسيل المشترك كالطريق المشترك فإذا طلب أحد الشريكين قسمته وامتنع الآخر فإن كان بعد القسمة يبقى لكل واحد منهما مجرى لائه أو كان من الممكن أن يتخذ كل منهما مسيلاً في محل غيره يُقسم . والا فلا يقسم ويبقى الشيوع فيه مستمراً .
(المادة : ١١١٤ من المجلة) .



القسمة الرضائية

او

القسمة الاختيارية

- يراد بالقسمة الرضائية ، القسمة التي تجري برضاء الشركاء واختيارهم .
وقد عرقتها المجلة بمادتها الـ (١١٢١) بأنها :
- القسمة التي تجري بين المتقاسمين في الملك المشترك (بالتراضي فيما بينهم) او (برضى الكل عند القاضي) .
- وقد افرغ المشرع المتأني هذا النص في المادة الرابعة من قانون تقسيم الاموال غير المنقولة المشتركة بقوله :
- يمكن الشركاء بقسمة الرضاء :
- ١ — ان يجزوا القسمة بينهم مباشرة بالصورة التي يرونها مناسبة وعلى وفق الشروط المدرجة في المادة الاولى (اي بشرط ان يكون القار قابلاً للقسمة) .
- ٢ — او ان يراجعوا مأمور الدفتر الخاقاني (رئيس المكتب العقاري) طالين اليه قسمة القار المشترك بينهم على الوجه الذي يتفقون عليه .
- الصورة الاولى لقسمة الرضاء
- فاذا جرت القسمة بين الشركاء انفسهم يكفي ان يبرزوا الى رئيس المكتب

المقاري (١) اشارة (علم وخبر) موقفاً عليه من المختار واثنين من هيئة الاختيارية في المحلة او القرية الموجود بها المقار يتضمن كيفية القسمة التي جرت بينهم . واذا امكن ان يرفعوا الاشعار المذكور بمصور (خارطة) المحل المقسوم . وبعد ان يقرروا ويصدقوا بحضرة المأمور المنوه به الكيفية التي جرت بها القسمة بهذا المأمور — بمقتضى المادة : (٤٠) من القرار : (٢٨٨) المؤرخ في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦ — الى مهندس محلف بتحديد كل حصة من حصص المقار المقسوم وتعيين الترخوم الفاصلة بين الحصص ونقل هذه العملية الى الخارطة المصورة (الفوتوغرافية) او خارطة المساحة او رسم المسح (٢) .

وتفتح بعد ذلك لكل حصة من المقار المقسوم صحيفة خاصة في السجل المقاري تسجل فيها وفقاً لحكم المادة (٥) من القرار : (١٨٨) المذكور . ثم تطلى لكل واحد من المتقاسمين نسخة عن الصحيفة المسجلة بها حصته المفردة مكتوبة على ورق متين كالرق ومصدقة من رئيس المكتب المقاري بأنها مطابقة لتقيد السجل الرسمي عملاً بحكم المادة : (٣٣) من القرار : ١٨٩ المؤرخ في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦ . ومن الضروري لرئيس المكتب المقاري او القاضي المقاري عند ما يطلب اليه

(١) واذا جرت القسمة اثناء القيام بأعمال التحديد والتحرير في منطقة المقار المراد تقسيمه فيرجع فيها الى القاضي المقاري وبعد اثباتها بمقره يرسل محضرها الى امين السجل رئيس المكتب المقاري لاجل تسجيلها في السجل الرسمي (المادة : ٣٥ من القرار : ١٨٦)

(٢) اذا كان المقسوم في منطقة جرت مساحتها من قبل ادارة المساحة (كاداسترو) تؤخذ بين الاعتبار خارطة المساحة فيما يتعلق بموقعه وحدوده ومساحته . واذا كان في منطقة لم تحجر مساحتها فتؤخذ بين الاعتبار الخارطة المصورة (اي الصورة الفوتوغرافية) للمقار المقسوم فيما يتعلق بموقعه او تؤخذ خارطة المسح فيما يتعلق بحدوده ومساحته .

اثبات قسمة رضائية ان ينظر في اول الأمر في امكان القسمة او عدم امكانها . حتى اذا رأى ان القارات الحاصلة بنتيجة القسمة يصلح كل منها ان يكون عقاراً مستقلاً يمكن ظهوره في خارطة المساحة صادق على القسمة الواقعة . والا رفضها وتبقى حينئذ حصة كل واحد من اصحاب القمار مسجلة لوحدها مع بيان نوع الحق والعين التي يتعلق بها باعتبار ان القمار الذي يكون من هذا القبيل يعد غير قابل للقسمة فلا يجوز قسمته .

وكذلك الامر فيما لو جرت القسمة قضائية فانه يجب تقديم بيان بشأنها الى امين السجل العقاري او رئيس المكتب المعاين وطلب تصديقها وتسجيلها لديه على وفق الحكم الصادر بها .

ويترتب على امين السجل رئيس المكتب العقاري او القاضي العقاري ان يتثبت من ان القسمة المطلوب تثبتها ليس فيها ما يناقض قيود السجل العقاري ولا ما يناهض احكام القرار (١٨٨) المار ذكره . وان الاوراق المقدمة في شأنها تميز اجراء التسجيل (المادة : ٣٣ من القرار : ١٨٨) .

ومتى تم تصديق القسمة وتسجيل الحصص على اسماء المتقاسمين في صحائف السجل العقاري على الوجه المبين اعلاه تصبح القسمة ثلثة ولازمة فلا يجوز بعدئذٍ لاحد من الشركاء الرجوع عنها بوجه من الوجوه . اذ لا يخفى ان من سعى في تقض ما تم من جهته فسعيه مردود عليه .

الصورة الثانية لقسمة الرضاه

وفي الصورة الثانية اي في حالة رجوع الشركاء الى امين السجل العقاري وفي اثناء التحديد والتحرير الى القاضي العقاري واعلانهم اياه اتفاقهم على اجراء القسمة وطلبهم اليه اجراءها بمفرقة يتوجه امين السجل او القاضي العقاري الى محل القمار المطلوب تقسيمه مصحوباً بمهندس مخلف من مهندسي الدائرة ويدقق في القمار بحضور الشركاء واصحاب الحقوق العينية الاخرى وهيئة الاختيارية حتى اذا وجده قابلاً للقسمة وتثبت

من ان الحصص التي تحصل بعد قسمته يصلح كل منها لتشكيل عقار مستقل (١) يمكن ظهوره على خارطة المساحة بشر قسمته على الطريقة الآتية المنصوص عنها في المادة الخامسة من قانون تقسيم الاموال غير المنقولة المشتركة والتي يجب اتباعها في القسمة الرضائية سواء أبلش القسمة الشركاء انفسهم او طلبوا الى امين السجل رئيس المكتب العقاري او الى القاضي العقاري اجراءها بينهم بناء على اتفاقهم وذلك :

١— تقسيم الاراضي والعرصات المشتركة

تجرى في اول الامر مساحة الارض او العرصة المراد تقسيمها بالذراع او بالتراب او بالدونم او بواحد قياسي آخر على حسب سعتها ، وبين مقدارها ، واذا كانت مفروسة او مبنية تقوم الاغراس لو الابنية الموجودة عليها .

ثم ينظر بعدئذ فيما اذا كانت جميع جهات المقسوم متساوية في القيمة او لم تكن . حتى اذا كانت متساوية من حيث موقعها وجودة تربتها يمين لكل منها على قدر الامكان حق شرب وسيل وطريق وتقسم على التساوي بين الشركاء اذا كانت حصصهم متساوية . اما اذا كانت متفاوتة فيخصص لكل منهم قسم بنسبة حصته .

واذا كانت جميع جهات المقسوم متفاوتة في القيمة فيجب حينئذ تعديل الحصص

(١) المقادير المستقلة ، هو القطعة المبنية من ارض ذات نوع شرعي واحد (مع جميع الابنية والاغراس المتصلة بها والمحدودة اجزاء متممة لها) ضمن خط مطلق ، والتي يتمتع ويعترف بها شخص لوحده او عدة اشخاص على الشيوع .

والقار على هذا الوجه هو الذي تتألف منه الوحدة العقارية المساحة (كاداسترو) ويكون مستنداً لجميع الحقوق المبنية غير المنقولة الخاضعة لتسجيل في السجل العقاري . لأن السجل المذكور - - بحسب الاصول الفنية المتبعة - - يفتح باعتبار المقارنات ، وتخصص لكل عقار منها صحيفة اساسية بكاملها من صحائف دفتر الملكية الذي يتألف منه ومن الوثائق التابعة له مجموع السجل العقاري .

(راجع المادة : ١١ قرار : ١٨٦ والمادة : ١ قرار : ١٨٨)

بالنسبة الى التفاوت المذكور بان يعطى بعض الشركاء من المحل ذي القيمة الاكثر مقدار اقل من المقدار الذي يعطى لصاحب المحل ذي القيمة الاقل .
ومع ان التبادل في الحصص مشروط في القسمة رضائية كانت او قضائية فانه يجوز في قسمة الرضاء اعطاء بعض الشركاء حصة زائدة عن حصص الآخرين اذا رضى هؤلاء بذلك لان المقارنات من القيمات ومعنى المبادلة في قسمة القيمات راجع . فكما يجوز ان تكون الحصص في قسمتها متساوية من حيث المساحة والقيمة يجوز ايضاً ان تكون متفاوتة . ومتى وافق جميع الشركاء على القسمة نفذت ولا يستلزم التفاوت في الحصص بطلانها .

قطع العلاقة من بين المقاسم

وتقضي المادة الخامسة التي نحن بصددنا بأن يراعى في القسمة عدم ابقاء علاقة لبعض الحصص ببعض الآخر من جهة حقوق الطريق والشرب والمسيل بقدر ما تسمح به حالة العقار المقسوم .

على انه اذا تضرع تفريق هذه الحقوق وقضت الضرورة بأبقاء حصة مرور احد الشركاء ضمن حصة آخر جاز ابقاؤها بحكم الضرورة ولا يؤثر ذلك في صحة القسمة لأن تفريق الحقوق المذكورة لم يكن في الأصل شرطاً من شروط صحتها .

واذا كان طريق حصة في حصة اخرى ولم يشترط اثناء القسمة ابقاؤه فبمقتضى المادة : (١١٦٧) من المجلة يحول الى جهة اخرى اذا كان تحويله ممكناً بقطع النظر عما اذا كان قد قبل حين القسمة (بجميع حقوقها) او لم يقل . لأن القصد من القسمة قطع علاقة حصص الشركاء بعضها من بعض ، ولأن الشريك لا يستحق طريقاً في قسم شريكه الا اذا كان لا يمكنه إيجاد طريق آخر الى قسمه .

وقد ايدت ذلك المادة (٧٦) من القرار : ٣٣٣٩ اذ جاء فيها :

انه اذا اصبحت الارض محاطة من جميع جهاتها على اثر قسمة او ابي عقد كان فلا يجوز لصاحبها المطالبة باحداث ممر لها ينفذ الى الطريق العام الا على الاراضي التي هي قسمتها ، وانه اذا تضرع ذلك يجوز لصاحبها ان يطلب — وفقاً لحكم المادة (٧٤)

من القرار المذكور — مراً على أرض من الأراضي الأخرى المجاورة له . بشرط التعويض على صاحب تلك الأرض بالتقدير الذي يراه الخبراء .

وعليه فلو اقتسمت أرض بين الشركاء وتبين بعد القسمة أن إحدى الحصص بقيت بلا طريق فإن كان بالإمكان إحداث طريق لتلك الحصة وفقاً لحكم المادة (٧٦) الآنف ذكرها أحدث الطريق وعدت القسمة صحيحة . أما إذا لم يمكن إحداث الطريق يحكم بنسبة القسمة سواء أكان صاحب الحصة عالماً أثناء القسمة بأن حصته بلا طريق أو لم يكن عالماً . لأن القسمة إنما أُجيزت لاستكمال المنفعة . فإن كان الشريك لا يستطيع أن يستكمل المنفعة من قسمه عدد العقار غير قابل القسمة . والعقارات التي لا تقبل القسمة لا تصح قسمتها ولو بالرضا . بل يزال الشيوع منها بالبيع .

أما إذا شرط حين القسمة أن يكون طريق أو مسيل إحدى الحصص في الحصة الأخرى فيقتضى المادة : ١١٦٦ مراعى الشرط . سواء أكان تحويل الطريق أو المسيل إلى جهة أخرى ممكناً أو غير ممكن .

وكذلك الحال إذا شرط ترك طريق واحد لجميع المقاسم فإنه يجوز ويبقى الطريق مشتركاً بينهم يمكنهم اقتسامه متى شاؤوا على الوجه المين في المادة : (١١٤٣) من الجهة والسالف ذكره .

وإذا قسمت أرض لها حق ارتفاق مثل المرور أو المسيل على أرض أخرى فيقتضى المادة : (٨٨) من القرار : ٣٣٣٩ يبقى ذلك الحق ثابتاً لكل قسم من مقاسمها . كما إذا كان الارتفاق مراً على أرض مجاورة للأرض المقسومة فإن لجميع المقاسمين أن يستعملوا ذلك الممر بعد القسمة أيضاً بشرط أن لا يؤدي استعمالهم إياه إلى زيادة في حق الارتفاق على الأرض المرتفق عليها .

تعديل قيم المقاسم

ومن مقتضى المادة الخامسة الآنف ذكرها أيضاً أن تكون قيم الحصص عادلة وأن تقدر هذه القيم بمعرفة الشركاء واتفاقهم . وإذا لم يتفقوا على تقديرها فتقدر بمعرفة

خبراء بينهم أمين السجل او رئيس المكتب العقاري (وفي القسمة القضائية ينتخبهم القاضي) .

ولما كان تقدير القيم في هذا الباب يفيد معنى الشهادة على القيمة فمن الضروري ان لا يكون الخبراء اقل من شخصين ولكنه مع ذلك لا يشترط في تقديرهم قيم الحصص لفظ الشهادة . لأن شهادتهم ليست شهادة شرعية بل هي من قبيل الاخبار المجرد لأجل استكشاف الحال (راجع المادة : ١٦٨٩ من المحلة) .

واذا ورد اعتراض على الخبراء المينين لسبب من الاسباب التي تستلزم رد الحكم او رد الشاهد وثبتت بالتحقيق صحة ذلك الاعتراض وجب تبديل الخبير المعارض عليه . وجاء في الفقرة الثانية من المادة (٥) من قانون تقسيم الاموال غير المنقولة التي نحن بصددھا انه :

اذا كان محل او اكثر من المحلات المفروزة لم يعادل قيمة بقية الحصص نظراً لقابلية موقعه فيعدل ذلك المحل تقدماً . اي انه اذا تعذر تعديل القسمة باعطاء كل شريك مقسماً يعادل حصته في العقار من حيث القيمة فتمدد حينئذ حصته بان يضاف اليها مقدار من النقود كي تصبح معادلة في قيمتها مع التقدير قيمة الحصص الاخرى .

ومع ان تعديل الحصص باضافة التقدير لا يصار اليه الا عند تعذر التعديل باضافة قسم من الاراضي فاذا رضي الشركاء جميعاً باضافة شيء من النقود الى بعض الحصص لحصول التبادل جازت القسمة وان كان حصول التبادل ممكناً بدون ضريبة تقديرية لأن موافقة جميع الشركاء على القسمة يجعلها نافذة .

الاقتراع على المقاسم

وجاء في الفقرة الرابعة من المادة (٥) المذكورة آتياً قوله :

تخصص الحصص المفروزة لكل من الشركاء (بالقرعة) ويدرج ذلك بالحضر ويوقع عليه ويختتم من الشركاء ويجري التصديق عليه من الهيئة الموجودة اي من الاشخاص الحاضرين اثناء القسمة .

والقرعة المقصودة بهذه الفقرة تجري على الوجه الآتي :

بعد ان يقسم المشاع الى حصص متعادلة في القيمة على قدر السهام التي يكون قد
تقرر اعتبارها ترقم هذه الحصص بأرقام متسلسلة : ١ و ٢ و ٣ .. الخ ثم يكتب اسم
كل شريك على ورقة مستقلة وتطوى هذه الاوراق طياً متناسقاً بحيث لا يمكن التمييز
بين الواحدة والاخرى وتوضع جميعها في ظرف ويختلط بعضها ببعض ثم تؤخذ واحدة
وتقرأ فأني شريك كان اسمه مكتوباً عليها يطل الحصة ذات الرقم : (١) وهكذا
دواليك .

واذا كان لهذا الشريك اكثر من سهم يطل الحصص المجاورة والملاصقة للحصة
المذكورة تمة لسهامه .

ثم يقتصر مرة ثانية ويطل الشريك الذي تصيب القرعة اسمه الحصة ذات الرقم : (٢)
هذا اذا كان الشريك الاول لم يأخذ الا سهماً واحداً . اما اذا كان قد اخذ اكثر
من سهم فيعطى للشريك الثاني اصغر رقم بقي بعد الأرقام التي خص بها الشريك الاول
على الترتيب .

واذا كانت سهام هذا الشريك متعددة ايضاً فيعطى الحصص الملاصقة لتلك الحصة .
وهكذا تباد القرعة الى ان يبقى شريك واحد فيعطى الحصة او الحصص الباقية .
ولا بد من الاشارة هنا الى ان قسمة المقارات بالقرعة وان كان قد ورد النص عليها
في المادة (٥) من قانون تقسيم الاموال غير المنقولة المشتركة والمادة : (١١٥٩) من
المجلة فبالنظر الى ان القصد منها انما هو ايفال كل واحد من الشركاء الى حقه ودفع
سوء الظن بالقسم فاذا اتفق ان كانت وضعية المقار المشترك لا تستلزم الاقتراع بين
التقاسمين كأن يكون لباردين مثلاً ارض جدار مشترك وارادوا اقتسامه فلا ريب حينئذ
في ان كل واحد منهما يختار القسم الملاحق لارضه ولا حاجة في مثل هذه الحال
الى الاقتراع .

تنظيم محضر القسمة ومصور المقسوم

وجاء في الفقرة الثالثة من المادة : (٥) المار ذكرها انه :

ينظم محضر بحريان العاملة (اي بمعية القسمة) وان امكن رسم خريطة ايضاً .

اي انه بعد اجراء القسمة على الوجه المين آتفاً يجبران يكتب محضر بكيفية القسمة وان يربط مصور المحل المقسوم بهذا المحضر اذا امكن .
ومن الضروري ان يحوي محضر القسمة مساحة المحل بالذراع او بالذوم . وعدد الحصص المفروزة ومقدار كل حصة منها مع التصريح بأنه روعي عند القسمة الصقع وقوة الانبات وغير ذلك من الاعتبارات .
وانه افرز لكل حصة حق شرب ومسيل وطريق او ان احد هذه الحقوق ترك مشتركاً بالضرورة .

او ان حق مرور احدى الحصص ابقى في حصة اخرى وان الجبراء اتخبوا من قبل امين السجل العقاري . (او من قبل القاضي اذا كانت القسمة قضائية) .
وانه جرى التعديل بين الحصص بعد تهويم الجبراء لها اما باضافة مقدار من الارض الى بعض الحصص او باضافة مبلغ من النقود .
وان الحصة ذات الرقم الفلاني اصابته بالقرعة الشريك الفلاني . الى غير ذلك بحيث يكون المحضر جامعاً لبيان الاحوال والتفصيلات التي مرت بالقسمة .
وبعد ان ينظم المحضر على هذا الوجه يوقعه الشركاء جميعاً مع باقي الاشخاص الذين حضروا القسمة كالمختار وشيوخ الحي وامين السجل والمهندس اذا كانت القسمة جرت بمعرفة امين السجل . وفي القسمة القضائية يوقعه حاكم الصلح او من يقوم مقامه في احرائها .

اما المصور الذي يجب ربطه بالمحضر اذا امكن فيرسم فيه شكل الارض الهندسي وكيفية تقسيمها والارقام التي وضعت لكل قسم من مقاسها واسماء اصحاب هذه المقاسم بصورة واضحة جلية لا يبقى مما يحل للشك او الالتباس .

٢- بتقسيم المسقات المشتركة

واذا كان العقار المشترك من المسقات فبالنظر الى الفقرة الرابعة من المادة الخامسة الجارية شرحها تجري قسمته على وفق الاحكام الآتية بيانها مع مراعاة حكم المادة :
(١١٥١) من المجلة القاتلة :

« ينبغي للقسام اذا اراد قسمة دار ان يصورها على ورقة ويمسح بالذراع عرسها ويقومها ويقوم ابنيها ويدل الحصص على ان لا يبقى تعلق لكل حصة في الاخرى ان امكن ويغرز الشرب والطريق والمسيل .

ثم يلقب الحصص بالاول والثاني والثالث ويقترح فتكون الاولى لمن خرج اسمه ابتداءً والثانية لمن خرج اسمه ثانياً والثالثة لمن خرج اسمه ثالثاً ويسرى على هذا الترتيب اذا وجد حصة . .

ومن هذا يتضح انه عند ما يراد تقسيم عقار مشترك من المسققات يجب على القسام ان يراعي في عمله الامور الآتية وهي :

اولاً — ان يصور العقار على ورقة بشكل خريطة .

ثانياً — ان يقيد ويضبط مقدار اسهم كل واحد من الشركاء في ذلك العقار .
ثالثاً — ان يسمح عرسه المحل وابنيته بالذراع او بالترتين مساحة الارض والبناء كل منهما لوحده .

رابعاً — ان يقوم العرسه والبناء كل منهما لوحده .

خامساً — ان يدلل السهام على حسب حصص الشركاء لأن التعادل في الحصص شرط في قسمة القضاء .

سادساً — ان يغرز حق مرور وحق شرب وحق مسيل لكل حصة من الحصص على ان لا يبقى لواحدة منها علاقة بالآخرى اذا امكن ذلك .

على انه يجوز ترك طريق احدى الحصص في الاخرى اذا لم يمكن تفرقه لأن تفرق هذه الحقوق ليس بشرط في الاصل لصحة القسمة بل من شروط الافضلية فيها يصار اليه بقدر ما تسمح به حالة العقار المقسوم كما سبق بيانه .

سابعاً — ان يبين للسهام ارقاماً متسلسلة تبدأ من الواحد ويسمي كل سهم منها باسم الرقم الخاص به .

ثامناً — ان يجري القرعة ويحطى السهم المرقم بـ (١) الى من يخرج اسمه بالقرعة اولاً . والمرقم بـ (٢) الى من يليه ، وهكذا الى ان يبقى الشريك الأخير فيعطى له

السهم الباقي كما مر تفصيله في تقسيم الاراضي والعرصات .

اقالة القسمة الرضائية وفسخها

لما كانت القسمة الرضائية تتم بتحقيق رضا المتقاسمين واتفاقهم واقراءهم بها لدى امين السجل العقاري وتسجيلها لديه وكان من مقتضى المادة : (١٥٧) من المجلة انه لا يسوغ الرجوع عن القسمة بعد تمامها فلا يجوز لاحد من الشركاء ان يطلب فسخها الا اذا تبين ان بعض شروطها كان ناقصاً كوقوع خطأ او سهو فيها او انها اجريت بغبن فاحش ففسخ حينئذ وتلغى ثم تعاد بصورة عادلة ، او تترك العين المقسومة شائعة بطلب الشركاء . (المادة : ١١٦٠ مجلة) .

لأن ظهور النبن الفاحش يجعلها مستحقة الفسخ ولا يطلها . ولذلك فانها تفسخ اذا طلب فسخها .

ويرى بعض العلماء ان القسمة تبطل بمجرد وجود النبن الفاحش فيها . وانها بهذا الاعتبار لا تحتاج الى طلب الفسخ اذا كانت قضائية بالنظر الى ان فعل القاضي مشروط بالمصلحة .

والنبن الفاحش يثبت بالاقرار كما انه يثبت بالنكول : فاذا اقر به جميع الشركاء فسخت القسمة ، واذا اقر به بعضهم وانكره البعض الآخر وحلفوا اليمين تجمع حصة المدعي والمقرين وتقسّم بينهم .

واذا نكل جميع المتقاسمين عن الحلف تقضى القسمة .
واذا حلف بعضهم ونكل الآخرون تجمع حصة الناكليين والمدعي فقط وتقسّم بينهم ويثبت .

وعدا عن ذلك فان لاصحاب الحصص اذا اتفقوا جميعاً فسخ القسمة واقالتها بعد تمامها ولزومها . اذ يحق لهم بمقتضى المادة : (١١٥٩) من المجلة ان يجعلوا المقسوم مشتركاً بينهم كما في السابق .

واذا كان القمار المقسوم بين الشركاء منتقلاً اليهم بالارث عن ميت ثم ظهر بعد القسمة دين لاجني على المورث فبالنظر الى ان الدين مقدم شرعاً على الارث تفسخ

القسمة عملاً بحكم المادة : (١١٦١) من المجلة سواء أكانت تركة الميت مستغرقة بالدين او غير مستغرقة . لأن ظهور الدين يمنع خلوص الملك في التركة للورثة وهذا شرط لنفاذ القسمة كما هو مقتضى المادة : (١١١٥) من المجلة .

ولكن اذا ادى الورثة الدين في هذه الحالة او اذا ابرأهم الدائنون منه او كان الميت قد ترك مالا غير القمار المقسوم بغيره فحينئذ لا تفسخ القسمة . اما اذا ظهر بعد القسمة دين لأحد الورثة المتقاسمين على المورث فلا تنقض القسمة للتناقض الحاصل منه بمباشرة ايها .

وتفسخ قسمة القمار المتقل الى الشركاء ارثاً عن ميت اذا ظهرت بعد القسمة وصية اوصى بها ذلك الميت .

ولكن اذا كان مبلغ الوصية معلوماً واداء الورثة فلا تفسخ القسمة . واذا تمتعوا عن ادائه او كانت الوصية بحصة شائعة في القمار المقسوم فان القسمة تفسخ اذا يكون الموصى به متعلقاً بالتركة المقسومة نفسها .

ومثل ذلك ما اذا ظهر بعد قسمة القمار الموروث وارث آخر فان القسمة تفسخ . وليس للورثة المتقاسمين في هذه الحال ان يطلبوا تثبيت القسمة واعطاء الوارث الذي ظهر مالا لم يدخل في القسمة بدون رضائه وموافقة .

المهاياة في القمار المشتركة

لما كان يعتمد احياناً اجتماع المالكين على الاتفاع في الوقت الواحد بالملك المشترك مع عدم قابليته لايفاء منافع مستقلة بدون افراز مكاني او زماني على نسبة الحصص فقد شرعت طريقة المهاياة المعروفة عند الفقهاء بتقسيم منافع العين المشتركة بين الانصباء . والمهاياة في اصل اللغة تعيد معنى الموافقة . فيقال تهاياؤا على الامر اي توافقوا عليه . واما في الاصطلاح الفقهي فيقال تهاياؤا في دار كذا . اي اتفقوا منها . كل منهم بقدر سهمه .

والمجلة اخذت يلبنى الاصطلاح فيعرفت المهاياة بأنها « قسمة المنافع » (مادة :

(١١٧٤) . وهي في الحقيقة مبادلة منفعة بمنفعة مثلها ومن جنسها . ويشترط فيها امكان الانتفاع من العين مع بقائها .

وقد كانت المهايأة بالنظر الى احكام المجلة تجري رضائية وقضائية . غير انه لما ان صدر قانون تقسيم الاموال غير المنقولة المشتركة ابطلت مادته الاولى مفعول المواد : ١١٨١ و ١١٨٢ و ١١٨٤ من المجلة ولم يعد من الجائز للقاضي تقرير المهايأة جبراً في المقارات المشتركة بل اصبح بمقتضى المادة المذكورة مكلفاً باجراء القسمة الجبرية اذا طلبها احد الشركاء وكانت العين المشتركة قابلة للقسمة او يبيها وتوزع ثمنها بين الشركاء كل منهم على نسبة سهمه فيها اذا كانت غير قابلة للقسمة .

ولكن لما كان حق الملك التام يحول صاحبه ان يتصرف بملكه كيف شاء سواء أ كان التصرف وارداً على العين المملوكة نفسها او على منفعتها . وكانت المادة : (٦٤) من قانون اصول المحاكمات الحقوقية تجيز عقد اي اتفاق لم يمنه القوانين والنظم الخصوصية فاذا اتفق الشركاء في عقد ما على استبقائه شاملاً واقتسام منافعه بطريق المناوبة كان اتفاقهم جائزاً .

وقد تأيد ذلك بصراحة المادة (٢١) من القرار : (٣٣٣٩) السابق ذكرها والتي تركت لملكي المقار المشترك حق الاتفاق على تعيين طريقة التمتع به . وبطل بموجبها حكم الفقرة الاخيرة للمادة (١٥) من قانون الاراضي التي كانت تحرم التصرف بالمناوبة في الاراضي الاميرية المشتركة .

كما ان المشرع اللبناني لم ير ما يستوجب منع الشركاء من التمتع بملكهم بالمهايأة الرضائية فقرر في المادة (٨٣٠) من قانون الموجبات والعقود انه : « يجوز ان يتفق الشركاء على ان يتمتع كل منهم على افراد بالشئ او بالحق المشترك على طريق المناوبة » .

وكما ان المهايأة تجري بين اصحاب العين المملوكة تجري ايضاً بين التصرفين في منافع الرقبة : كاستحقاق الوقف المشروط لهم السكنى ، فلهم السكنى باذن الناظر بطريق المناوبة اذا كانت المقار الموقوف لا يكفي اسكانهم لأن الانتفاع من العين

المشتركة على هذا الوجه يمكن مع بقاء العين نفسها .
وتكون الهايأة — على ما جاء في المادة : (١١٧٦) من المجلة — إما زمانية ،
وإما مكانية .

فالمهايأة الزمانية ، هي نوع من المبادلة اذ تكون منفعة احد اصحاب الحصص في
نوبته مبادلة بمنفعة حصة الآخر في نوبته . كما لو تهايا شريكان في ارض مشتركة ان
يزرع احدهما الارض سنة ويزرعها الآخر سنة اخرى .

ومن الضروري في المهايأة الزمانية ذكر المدة وتمييزها لانها يحكم الأجارة .
والمهايأة المسكانية ، هي نوع من الافراز . كما لو تهايا اثنان في ارض مشتركة على
ان يزرع احدهما نصفها والآخر نصفها الآخر . فان المهايأة تجمع منفعة احدهما في قطعة
من تلك الارض ومنفعة الآخر في قطعة اخرى .

وفي هذه الحال لا يلزم ذكر المدة وتمييزها .
وكما يجوز لكل من الشريكين بعد المهايأة زماناً ومكاناً ان يستعمل بنفسه العقار
المشترك في نوبته او القطعة التي اصابته حصته يجوز له ان يؤجر ذلك لآخر ويأخذ
الاجر لنفسه ما لم يكن بينه وبين شريكه اتفاق على خلاف ذلك . لان المنافع الحاصلة
بعد المهايأة تحصل في نوبة صاحبها لا في نوبة الشريك .

واذا اراد احد اصحاب الحصص في العقار المشترك بيع حصته او طلب القسمة جاز
له بمقتضى المادة : (١١٩٠) من المجلة ان يفسخ المهايأة . لأن المهايأة الرضائية — على
ما جاء في المادة : (١١٨٩) من المجلة تنفسخ بطلب احد الشركاء او بطلبهم كلهم .
الهمم الا ان يكون هناك اتفاق على عدم الفسخ قبل انقضاء المدة الميئة لها . او ان
يكون احدهم آجر العقار في نوبته لآخر . فحينئذ لا يجوز للشركاء الآخرين فسخ
المهايأة ما لم تنقض مدة الأجارة (المادة : ١١٨٨ مجلة) .

القسمة القضائية

او

القسمة الجبرية

القسمة القضائية — على ما جاء في المادة : (١١٢٢) من المجلة — هي : تقسيم القاضى الملك المشترك جبراً وحكماً بطلب بعض المقسوم لهم .
والقاضى ذو الصلاحية في القسمة الجبرية عندنا هو قاضى الصلح او المحكمة البدائية بصفتها الصلحية .

ولكن عند ما تكون اعمال تحديد الاملاك وتحررها جارية في منطقة المقار المطلوب تقسيمه فبالنظر الى ان امر النظر في كل دعوى عقارية داخلة في نطاق صلاحية قضاة الصلح يعود بحسب المادة : (٢٥) من القرار : ١٨٦ الى القاضى الفرد المقارى او الى قاضى الصلح القائم باعماله فان دعوى القسمة القضائية ترفع اذ ذاك الى القاضى المقارى في تلك المنطقة .

وفي لبنان ايضاً يرجع في دعاوى القسمة الجبرية الى قضاة الصلح (المادة : ١٤ من اصول المحاكمات المدنية اللبناني) او الى القضاة المقارين بحسب مقتضى الحال .

كيفية اجراء القسمة القضائية

وللقاضى قسمة المقار المشترك جبراً اذا طلب اليه ذلك بعض الشركاء وكان المقار قابلاً للقسمة بدون ان يلتفت الى البعض الآخر، لأن مجرد طلب احدهم القسمة يرمي

الى استكمال المنفعة وهو طلب بحق ومشروع ، وان امتناع بقية الشركاء لا يحمل الا على المتاد وقصد الاضرار . وهو عسف وظلم .

ولذلك فقد تقرر في المادة (٦) من قانون تقسيم الاموال غير المنقولة المشتركة لزوم اجراء القسمة القضائية على الوجه الآتي :

(اذا كان بعض الشركاء يطلب القسمة والبقية غير موافقين له .
او كان يوجد غائب او يتم .

فيموجب العلم والخبر المطلق من المحلة او القرية التي فيها العقار والمتضمن هوية الشريك طالب القسمة وتصرفه يبلغ قاضي الصلح او وكيله الى الشركاء او الولي او الوصي ورقة دعوة يدعوهم بها لاجراء القسمة ميعناً مدة لا تقل عن اسبوع .

وتطبق بحق النساء احكام المواد الخاصة من اصول المحاكمات الحقوقية . وفي اليوم المعين يتوجه قاضي الصلح او وكيله الى محل العقار كما هو مبين في المادة الرابعة مع الذين اجابوا الدعوة فيجري ماملة القسمة على وفق المادة السابقة بحضور هيئة الاختيارية او حضور اثنين من الاهلين على الاقل اذا تضر وجود احد من الهيئة المذكورة .

ثم تبلغ الكيفية الى ذوي العلاقة وتمطى صورة مصدقة عن محضر القسمة بشكل اعلام لادارة السجل العقاري في محل العقار) .

طلب القسمة

وقد سبق لنا القول انه اذا كان احد للشركاء في عقار ما غائباً او كان من فاقدية الاهلية لا يجوز قسمة ذلك العقار بالرضاء ، بل لا بد من اجرائها بمعرفة القاضي لعدم ولابة بقية الشركاء على الشريك الغائب وعدم صحة رضاء فاقد الاهلية بالقسمة لانها من العقود الدائرة بين التمتع والضرر .

وكذلك الامر اذا كان بعض الشركاء يريد القسمة والبعض الآخر متمسكاً فليس لطالب القسمة الا اللجوء الى القضاء وحينئذ يجب عليه ان يحصل في اول الامر على بيان(علم

وخبر) من هيئة الاختبارية في المحلة والقرية التي يوجد فيها المقار يدرج فيه اسم طالب القسمة واسم ابيه وتبسته وحرفته ومقامه وغير ذلك من الامور التي تعرف منها هويته وانه مالك مع شركائه المقار المطلوبة قسمته ، وان المقار جار بنصرهم .

ثم يتقدم طالب القسمة الى القاضي ذي الصلاحية مبرزاً هذا البيان مع السند الذي يثبت تصرفه بالحصة الناشئة ويطلب اجراء قسمة المقار وفرض حصته منه وتسليمها اليه .

واذا كان المقار المشترك منتقلاً الى الشركاء بحق الارث او بحق الانتقال عن ميت ولم يكن قد جرى تسجيله على اسماء الورثة او اصحاب حق الانتقال . فيجب على طالب القسمة قبل مراجعة القاضي ان يرجع الى امين السجل العقاري فيرث له وثيقة الوراثة المثبتة وفاة المورث بدون وصية والشهادات التي تثبت هوية كل واحد من الورثة وحقهم بالارث وان يجري معاملة انتقال المقار وتسجيله في السجل العقاري على اسمائهم مشاعاً (الفقرة ١ من المادة ٨٥ من القرار : ١٨٨) . ثم يأخذ صورة مصدقة عن قيد السجل لانبات وقوع التسجيل .

اذ لا يمكن بمقتضى المادة : (٤٧) من القرار : (١٨٨) سماع اية دعوى كانت بحق عقار غير مسجل قبل تسجيله .

وبعد انجاز معاملة انتقال المقار وتسجيله على هذا الوجه يجب على طالب القسمة ان يسجل دعواه القسمة في السجل العقاري قبل تقديمها لتكون مسموعة لدى القاضي . كما هو مقتضى المادة (٤٧) المذكورة التي تنص ايضاً على انه لا تسمع الدعوى المتعلقة بمقار مسجل مالم تسجل تلك الدعوى في اول الامر في السجل العقاري .

واذا اقيمت دعوى قسمة المقار الموروث اثناء تحديد وتحرير الاملاك في منطقة ذلك المقار فيجب على الشريك طالب القسمة ان يبرز حجة الوراثة او شهادات حق الانتقال (١) للقاضي الفرد العقاري او لقاضي الصلح بصفته قاضياً عقارياً وان يطلب

(١) اذا كان المقار من نوع الملك فيجب ان يثبت حق الارث فيه بموجب حجة —

اجراء القسمة بمفرقه .

لان اجراء القسمة القضائية وقتئذ يكون من اختصاصه وهو لا يمكنه بمقتضى المادة : ٣٦ من القرار : ١٨٦ ان يباشر القسمة في عقار موروث ما لم تبرز له هذه الوثائق .

دعوة ذوي الحقوق لحضور القسمة

ومنى تقدم طالب القسمة بدعواه الى القاضي ذي الصلاحية مستوفية شروطها القانونية يدعو القاضي جميع الشركاء واصحاب الحقوق اليه الاخرى برقع الدعوة الرسمية لأجل الحضور الى مجلس الحكم بعد مدة لا تقل عن اسبوع . لأن طلب القسمة دعوى ، وكل دعوى لا بد فيها من حضور الفريقين المتخاصمين . واذا كانت الدعوى مقامة لدى القاضي القاري فيجري تبليغ الدعوة لذوي الشأن على الطريقة الادارية . ولا ينجم اي بطلان عن عدم مراعاة الاحوال المبنية بقانون المحاكم الحقوقية (مادة : ٣٧ قرار ١٨٦) .

واذا كان لأحد اي حق عيني على العقار ولم يدع لحضور القسمة لتتكون القسمة سارية على حقه . (المادة : ٣٧ من القرار : ٣٣٣٩) .

واذا وجد بين المدعين لحضور القسمة صغير او مجنون او معتوه تبلغ حينئذ ورقة الدعوة الى وليه او وصيه . . واذا لم يكن له ولي او وصي مختار او وصي منصوب

صادرة من المحكمة ذات الشأن .

واذا كان ارضاً اميرية او موقوفة وفقاً غير صحيح ، او كان من نوع الوقف ذي الاجارين فيكتفي لاتباء حق الانتقال فيه ابراز شهادة من المختار وصورة قيد من دائرة النفوس (مكتب سجل الاحوال المدنية) .

واذا كان المورث من جنسية اجنبية فتثبت حقوق الارث مع الاحتفاظ باحكام المادة : ٢٣١ من القرار : ٣٣٣٩ — بشهادة من التمتصل صاحب الشأن مهما كان نوع العقار الشرعي . (الفقرة الثانية المتممة للمادة (٨٥) من القرار : ١٨٨) .

فيجب على القاضي ان يطلب الى المحكمة الشرعية اقامة وصي له . ولا يجوز تبليغ ورقة الدعوة الى احد من اقاربه الذين لا ولاية لهم عليه .
واذا كان بين ذوي الحقوق السببة في القادر مفلس فبليغ ورقة الدعوة الى وكيل (سنديك) طابقه .

واذا كان احدهم غائباً ولم يعلم محل اقامته فطلق ورقة الدعوة الموجهة اليه في ردة المحكمة وتعلق سورة عنها في الصحف وفقاً لحكم المادة (٢٦) من اصول المحاكمات الحقوقية .

مباشرة القسمة

وبعد ان تتم دعوة ذوي الشأن في القسمة يتوجه في اليوم عين قاضي الصلح او احد الاعضاء (اذا كانت الدعوى مقامة لدى محكمة بدائية بصفتها الصلحية) الى محل القادر يرافقه مهندس محلف من مهندسي الدوائر القارية وان لم يوجد فمهندس البلدية ويأشرف القسمة — بحضور من حضر من ذوي العلاقة وهيئة الاختيارية وان لم يكن احد منهم فحضور اثنين من اهل الحي او القرية — على الوجه الآتي :

يمسح القادر اولاً من قبل المهندس بحضور من ذكر ثم تعدل الحصص على مقتضى شرف الموقع واوصافه وقوته الانبائية ويترك لكل حصة حق مرور ومسيل على قدر الامكان . ويعني بأن لا يترك حق حصة معلقاً بحصة اخرى .

ثم يعين قاضي الصلح او من يقوم مقامه الخبراء لأجل تقدير قيمة الارض اذ لا ييسر تعديل الحصص الا اذا عرفت قيمتها . وبعد تقدير القيمة وتعديل الحصص وترقيمها على الخارطة بارقام متسلسلة تبدأ من الواحد فصاعداً تجري القرعة بين الشركاء على الوجه الذي سبق بيانه . وتعطى الحصة ذات الرقم (١) لمن يخرج اسمه بالاقتراع الاول . والحصة ذات الرقم (٢) لمن يأتي اسمه بالقرعة بعده وهكذا يستمر الاقتراع الى ان تبقى حصة واحدة فتعطى للشريك الاخير .

ومع ان القرعة ليست في الاصل من شروط صحة القسمة وانه متى تم التعديل

والتقسيم جاز للقاضي ان يحكم بالقسمة بدون اقتراح فانه بالنظر الى ان القرعة تنفي الشبهة والريبة في القسام وتبث على تطمين نفوس المتقاسمين فقد اقرها المشرع بنص المادة (٥) من قانون تقسيم الاموال غير المنقولة المشتركة كشرط يجب مراعاته .

على انه اذا كان بين السهام تفاوت فيمكن حينئذ اعطاء الشريك صاحب السهام المتعددة الحصص التي تلي الحصة الخارجة بنصيبه الى ان يستكمل سهامه من دون حاجة الى اجراء القرعة وذلك لأجل دفع الضرر الذي يلحق به فيما اذا اعطيت له عدة مقاسم متفرقة تفصل بينها مقاسم الشركاء الآخرين .

تنظيم محضر القسمة وتبليغه

ومنى تمت القسمة على الوجه المذكور ينظم القاضي الذي اجراها محضراً يبين فيه كيفية اجرائها . ويوقع على هذا المحضر كل من حضر من ذوي العلاقة بالمقسوم وهياة الاختيارية او الشهود الذين حضروا القسمة والمهندس الذي اجرى المساحة والقاضي نفسه . واذا امتنع احد الشركاء او احد ذوي الشأن الآخرين عن التوقيع يشار الى امتناعه في ذيل المحضر .

وبعد ان ينظم المحضر ويتم توقيعه تبلغ صورة مصدقة عنه الى كل من ذوي العلاقة بالقسمة وترسل صورة اخرى الى امين السجل العقاري في محل المقار بشكل اعلام قضائي لأجل تسجيل الحصص المفروزة على اسماء اصحابها في سجل الملكية كل حصة منها بضميفة خاصة . . .

ومن مقتضى المادة (٧) من قانون تقسيم الاموال غير المنقولة المشتركة انه اذا كانت حصة من الحصص التي افترزت بالقسمة مشتركة بين عدة اشخاص آيلة لهم بطريق الارث تقسم بينهم ايضاً على الوجه الآنف ذكره . كما لو توفي احد المتصرفين بأرض اميرية عن ابن وبنت وولدين لأبن متوفي قبل والده تقسم ارضه القابلة للقسمة الى ثلاث حصص تعطى منها حصة لأبنته وحصة الى بنته وحصة الى حفيديه ولدي ابنه المتوفى قبله ثم تقسم حصة الحفيدين الى قسمين يعطى لكل منهما قسم .

او تقسم الارض الى ستة مقاسم يعطى كل من الابن والبنات مقسمين اثنين وكل واحد من الحفيدين مقسماً واحداً .

نفقات القسمة

ونفقات القسمة القضائية كالرسوم القانونية ومصاريف القاضي الضرورية ومباومة الخبراء واجور الاعلانات والتبليغات وما ينضم اليها من نفقة تقتضيها المصلحة تعود — بمقتضى المادة (١٧) من قانون تقسيم الاموال غير المنقولة — على جميع الشركاء كل منهم بنسبة القيمة المقدرة لحصته اثناء القسمة .

فسخ القسمة القضائية

ولما كانت القسمة القضائية التي تجري على الوجه الآنف يانه تعدامة لازمة فلا تسمع بعدئذ الدعوى بفسخها والفاؤها من الشركاء المعارضين ولا من اولياءهم او اوصيائهم . لان قرار القاضي في شأنها من المعاملات القضائية التي لا يجوز قضها بدون موجب قانوني .

اما اذا تبين انه طرأ على القسمة فساد كأن تكون ناقصة بعض شروطها او كان قد وقع فيها خطأ او سهو او انها جرت بين فاحش فانها تفسخ حينئذ بحكم من المحكمة ذات الشأن اذا طلب فسخها وتماد بصورة عادلة .

وفي قانون القود والموجبات البنائي لا يجوز ابطال القسمة رضائية كانت ام قضائية الا بسبب الغلط او الاكراه او الخداع او الغبن . غير انه يحق للدائنين الذين لهم دين بذمة احد الشركاء المتقاسمين المصاب بالاعسار حق الاعتراض على اجراء القسمة بزيابهم ، كما ان لهم حق المطالبة بالغاء القسمة وابطالها بعد تمامها اذا كانت قد اجريت بالرغم من اعتراضهم .

ويشترط في القانون المذكور ان تمام دعوى ابطال القسمة خلال السنة التي تلي اجرائها . ولا تعود الدعوى مسموعة بعد انقضاء تلك السنة .

ومع ذلك فإن للشركاء المتقاسمين أو احدهم ان يوقفوا دعوى ابطال القسمة اذا ادوا للدائن مطلوبه المبلغ الذي يدعيه بصورة تأمين على اداء الدين بالاستحقاق .
اما الدائن الذي تكون قد ارسلت اليه الدعوة لحضور القسمة ولم يحضرها فلا يحق له الادعاء بفسخها والغائباً بل يمكنه مراعاة الشركاء المتقاسمين على القدر الممين بحسب نوع الشركة . (المواد : ٩٤٣ — ٩٤٩) .



ازالة الشيوخ بالبيع

او

بجمع حصص الشركاء لشخص واحد منهم

كُفِّت المادة (٢٦) من القرار : ٣٣٣٩ في فقرتها الثانية على انه يمكن ابطال الشركة وازالة الشيوخ من المقار المشترك :

بييع حصص الشركاء .

وتقسم ثمنها بينهم عند ما يكون المقار غير قابل القسمة .
واذ كان من احكام الشيوخ الخاصة انه يجوز لكل واحد من الشركاء ان يفرز نصيبه في الملك الشائع مع بقاء الآخرين على الشيوخ .

فانه عند ما تعذر قسمة المقار قسمة عينية يمكن لأي كان من الشركاء على الشيوخ ان يطلب بيع حصته لوحدها واستيفاء ثمنها من دون ان تباع الحصص الاخرى .
وفي هذه الحال يجب عليه — بحسب المادة (٨) من قانون تقسيم الاموال غير المنقولة المشتركة — ان يراجع امين السجل العقاري فيبين له عدم امكان قسمة المقار المشترك ويطلب اليه تكليف شركائه شراء حصته او بيعها من غيرهم اذا ابوا .
وعلى امين السجل ان يقوم في اول الامر بالكشف على المقار حتى اذا تحقق له انه غير قابل القسمة طلب الى مجلس الادارة في القضاء او اللجوء تقدير بدل مثل الحصة

المطلوب فيما بمعرفة خبراء وبعد اجراء هذا التقدير تعرض الحصة على الشركاء الباقين لطلب صاحبها لينتوا خلال خمسة عشر يوماً رغبتهم في شرائها بالبدل الذي قدره لها الخبراء . فاذا رضوا اخذها بالاشراك بيعت لهم وسجلت عليهم بحسب عدد رؤوسهم لبحسب سهام كل منهم . واستوفي ثمنها منهم على هذه النسبة ايضاً . وهكذا تبقى مشاعاً بينهم .

واذا كان بعضهم طالباً شراء الحصة المذكورة والبعض والبعض الآخر غير طالب فينئذ يجري فيما للطالين على عدد رؤوسهم . اما اذا لم يوافق احد راغبى الشراء على شرائها بنسبة الرؤوس بل طلب شرائها مستقلاً فمن اكثر من القيمة المقددة لها تطرح الحصة آتخذ للزيادة بين الشركاء فقط وتباع للذي يرسو عليه مزادها ببدل اكثر .

ولا يخفى ان ازالة الشيوع بالبيع على هذا الوجه تجري رضائية بطلب صاحب الحصة لان امين السجل العقاري غير حائز على حق القضاء . واذا رفض الشركاء شراء الحصة المعروضة للبيع خلال المدة المضروبة لهم واصرّ صاحب الحصة على طلب البيع او اذا لم يرض ببدل المثل الذي قدره له مجلس الادارة فيرجع حينئذ الى قاضي الصلح طالباً اليه ازالة الشيوع ببيع العقار المشترك باجمه يماً جبرياً على وفق الاصول المقررة في قانون توثيق الديون بالاموال غير المنقولة وتقسيم ثمنه بين الشركاء كل منهم على نسبة حقه فيه (مادة : ٩ قانون تقسيم الاموال غير المنقولة) .

ولما كانت المادة (٢٤) من القرار: ٣٣٣٣٩ تنص على انه لكل واحد من الشركاء الحق في طلب القسمة ما لم يكن ملزماً بالبقاء على الشيوع بموجب حكم يقضي بذلك فتى طلب احد الشركاء ازالة الشيوع قضاء :

يقوم القاضي بالتدقيق اللازم في محل العقار بحضور من حضر من الشركاء وسائر ذوي العلاقة وهيئة الاختيارية او اثنين من اهل المحلة او القرية . فاذا تبين له

ان المقار غير قابل القسمة قرر طرحه للبيع بالزايدة العلنية وعلن في القرار نفسه تاريخ افتتاح المزايمة لمدة خمس واربعين يوماً تجري بانتهائها الاحالة الاولى وخسة عشر يوماً اخرى لمن يزيد ثلاثة في المئة (المادة: ١٦٦ قرار : ٣٣٣٩) وفي ختام هذه المدة يقرر احالة العقار بصورة قطعية على الذي ترسو عليه المزايمة .

ويجوز ان يشترك في المزايمة التي تجري على هذا الوجه جميع الشركاء بما فيهم الشريك طالب البيع كما يشترك بها غيرهم من سائر الناس .

ولما كان من الواجب اجراء بيع المقار المشترك على وفق الاصول المقررة في قانون توثيق الديون بالاموال غير المنقولة المؤرخ في ٢٥ شباط سنة ١٣٢٨ .

وكان هذا القانون قد تمحور بالقراري الرقم ١٣٢٩ الصادر في ٢٠ اذار سنة ١٩٢٢ وكانت الاحكام الواردة في البند الثاني والثالث والرابع من القرار : ١٣٢٩ المذكور قد أُلغيت بموجب القرار ذي الرقم (١٠٢) الصادر في ٦ آب سنة ١٩٢٣ تعديلاً للمادة (٢٧٠) من القرار : ٣٣٣٩ .

وكانت المادة (٢٧٠) المعدلة المذكورة تخضعى بالغاء الاحكام الواردة في مختلف القوانين والنظم والقرارات في جميع الشؤون التي هي موضوع القرار : ٣٣٣٩ .

وكانت المادة : (١٦٥) من القرار المذكور القائلة بأن (المزايمة تظل مفتوحة مدة ستين يوماً لا تقبل اية زيادة بعد انقضائها) قد تعدلت بالمادة ١٦٨ من القرار نفسه والمعدلة بموجب القرار (١٠٢) ألغى ذكره اذ جاء في المادة ١٦٨ المعدلة قوله: (عند انتهاء المدة المصينة في المادة (١٦٥) لقبول الزيادات تجري احالة المقار للمزايد الاخير اذا كان الثمن الاخير المدفوع يساوي على الأقل مبلغ التخمين الاميري بعد تنزيل عشرين في المئة) .

وكانت الفقرة الثانية للمادة (١٦٨) المعدلة تخضعى بانه : (اذا لم يتقدم شار ما في المدة المصينة بالمادة (١٦٥) او اذا كان الثمن الاخير غير حائز على الشروط المحددة في الفقرة السابقة فطرح المقار بالمزايمة لمدة ثلاثين يوماً جديدة وتجرى احالته عند انتهاء هذه المدة على المزايد الاخير) .

فن الضروري لقاضي الصلح عند ما يطرح القمار المطلوب بيمه لازالة الشبوع منه ان يتقيد بحكم هذه المادة جرياً على المبدأ القتي قرره المشتري لنزع الملكية الجبري لأن حكم المادة المذكورة قد ابطال جميع الاحكام المخالفة لها فيما يتعلق بنزع الملكية جبراً سواء اكان البيع لأجل وفاء دين موقوف بالمقام المبيع او كان لأجل ازالة الشبوع منه بطلب احد ملاكه بالاشتراك .

ومن الاسول التي كانت مرعية في ازالة الشبوع بالبيع الجبري ما نصت عليه المادة (١٠) من قانون تقسيم الاموال غير المنقولة المشتركة وهو انه اذا لم يتقدم طالب لشراء جميع القمار المطروح للزيادة او اذا لم يبلغ البدل المدفوع ثمناً له الحد اللائق كأن يكون البدل المدفوع اقل من البدل الحقيقي بشرين في المئة . لا يجوز للقاضي ان يحيل القمار على المزاد الاخير من غير الشركاء بل يحصر الزيادة حينئذ بالشركاء فقط . وتطيل ذلك انه اذا احال القمار على احد من غير الشركاء يكون قد باع مال من لم يطلب ازالة الشبوع باقل من قيمته الحقيقية . مع ان البيع الجبري بالقيمة الحقيقية لم يسوغ الا للضرورة التي يجب ان تقدر بقدرها فاذا بيع القمار المشترك باقل من قيمته يكون ذلك تجاوزاً حد الضرورة ونوعاً من المصف والظلم .

غير ان المادة : (١٦٨) من القرار : ٣٣٣٩ قد اطلت هذا الحكم وقالت بلزوم تأخير الزيادة فقط لمدة ثلاثين يوماً عند ما لا يوجد شار تقدم خلال مدة الزيادة او عند ما يكون البدل المدفوع ثمناً للقمار ناقصاً عن التخمين الاميري — اي القيمة المحتملة للقمار بمعرفة الحكومة — نقصاً يزيد عن الخمس بوجه مطلق . ويستفاد من هذا الاطلاق انه يكفي في الحالتين المذكورتين بتأخير الزيادة وتعميد مدتها فقط ولا يصار الى حصر الزاد بين الشركاء .

ومضى تمت احوالة القمار يسلم الى المشتري فور صدور القرار باحائه .
واذا كان مشغولاً يكتب قاضي الصلح الى مأمور التنفيذ بوجوب اخلائه من الشواغل وتسليمه الى المشتري بدون حاجة الى استحصاا حكم بذلك .

وبعد احالة المقار ويحه على الوجه المين اعلاه تحسم من ثمنه مصاريف الزايدة
وقسم الباقي بين الشركاء كل منهم على نسبة حصته وبذلك يكون قد زال الشبوع ،
اما اذا لم تقترن الزايدة بنتيجة ما فان المصاريف حيثئذ تبقى على الشريك طالب
ازالة الشبوع اذا لا يوجد محل لاستيفائها .

دعوى فسخ الاحالة

وبعد صدور القرار من قاضي الصلح باحالة المقار على المشتري لا نسمع الدعوى
من احد الشركاء الآخرين بفسخ الاحالة وابطالها (المادة : ١١ من قانون تقسيم
الاموال غير المنقولة) .

لأن احالة قاضي الصلح من المعاملات القضائية التي لا يجوز تمضيها بلاموجب .
اما اذا تبين ان الاحالة جرت بصورة مخالفة للاصول القانونية او انه تخطأ فساد فاتها
تبطل حيثئذ وتعاد الزايدة .

ازالة الشبوع بجميع حصص الشركاء لشخص واحد منهم

ومن الاسباب الموجبة لبطلان الشركة وزوال الشبوع من المقار المشترك ما نصت
عليه الفقرة الاخيرة من المادة (٢٦) من القرار : ٣٣٣٩ بقولها :

بجميع حصص الشركاء لشخص واحد منهم

اي باتقال حصص جميع شركائه اليه .

ويقع هذا الانتقال اما ببيع الشركاء حصصهم في الملك الشائع الى واحد منهم .
او بهبتها له .

او يوفاتهم جميعاً الا واحداً منهم واتقال حصصهم اليه بطريق الوراثة .

او بأن يوصي جميع الشركاء بحصصهم في ملك مشترك لواحد منهم فيتم له ذلك
بحسب الوصية بعد وفاتهم .

وعدا عما ذكر من الوجوه التي تدخل تحت مدلول الفقرة القانونية الآنف

ذكرها والمؤدية لزوال الشبوع من العين المشتركة فإن الشركة تبطل ايضاً باجتماع حصص المالكين على الشبوع بشخص من خارج الشركة بطريق الوراثة. او بهلاك العين المشتركة بتمامها .

او باجتماع الشركاء على وقف الملك المشترك لجهة من جهات الخير .
او بايصائهم جميعاً بمخصصهم الناشئة الى شخص معين من خارج الشركة وانتقال تلك الحصص اليه بحسب الوصية بعد وفاتهم . . .
او غير ذلك من التصرفات المفضية الى اجتماع حصص الشركاء الناشئة واستقرارها بملك شخص واحد او انحصارها بجهة واحدة بحيث يصبح القمار المشترك كله يتصرف ذلك الشخص او تلك الجهة على وجه الاستقلال .

تقسيم اراضي القرى المشاعة

يراد بأراضي القرى المشاعة الاراضي التي يتصرف بها اهل قرية باجمعهم على وجه الشبوع لكل منهم اسهم معلومة من مجموع الاسهم المعتبرة أساساً لتوزيع الاراضي بينهم في بكل سنة .

ومقتضى هذا الشبوع ان اهل القرية يتفقون فيما بينهم عادةً على اقتسام هذه الاراضي في كل سنة فيزرع كل واحد منهم قطعة او قطعاً معينة منها على قدر ما يكون له من السهام فيها مع بقاء حق التصرف شائعاً بين الجميع . ويعاد هذا التوزيع في كل سنة بحيث يزرع الواحد منهم في كل توزيع ارضاً غير الارض التي زرعا في التوزيع السابق .

ولما كان توزيع اراضي القرية على هذا الوجه يحول دون امكان استعمال المالك حقه في الملك الشائع استعمالاً ينتج له الفائدة المطلوبة .

وكان استمرار اهل القرى على هذه المادة يؤدي الى عواقب وخيمة من الوجهتين الاجتماعية والاقتصادية لانه يهيب بالفلاح الى عدم الاعتناء بالارض لعله انها سوف لا تبقى في يده في السنين التالية، فضلاً عن ان اعطاء الشخص الواحد قطعاً متفرقة من

الأرض قد تكون صغيرة لا يمكنه استغلالها بشكل توفّر له منه أسباب معيشته .
وكان اصحاب السهام الشائعة يقولون اذا تم توزيع الاراضي بينهم مرتبطين بعضهم ببعض كأنهم مالك واحد ومرغمين على اتباع القنوم المقررة للقرية باجماعها فلا يتسر لاحدهم استغلال حصته ولا غرسها بالاشجار ولا تسميدها بحسب رغبته وحاجته وقابلية الأرض واستعدادها . كما انه يبقى مقيداً بجواره فيضطر في غالب الاحيان الى جمع محاصيله قبل بلوغها اسوة بميرانه مخافة التمدد عليها فيما لو بقيت لوحدها . او غير ذلك من القيود التي تحول دون اصلاح الاراضي الزراعية وحسن استغلالها فقد رأى المشرع ضرورة ازالة الشيوخ من القرى في سوريا ولبنان وتقسيم اراضيها بين اصحابها بحيث ينفرد كل واحد من الفلاحين بنصيبه من اراضي القرية يعمل على تحسينه واصلاحه واستغلاله بحرية تامة وفق رغبته ومعيشته .

وتحقيقاً لهذه الغاية اصدرت المفوضية العليا القرار رقم (١٧١) المؤرخ في ١٠ اذار سنة ١٩٢٦ فتمت بموجبه اجراء القسمة الدورية اي توزيع الاراضي سنوياً بين الاشخاص المشتغلين باراضي الفلاحة والبساتين والكروم والجنان وغيرها المملوكة مشاعاً خلافاً للتعليمات المدرجة في اسناد الملكية او بالاراضي التي لا سند بها .

واوجب القرار المذكور قسمة المقارات الآتية ذكرها بين المتصرفين بها على الشيوخ قسمة رضائية اذا اتفقوا على ذلك، والا فاجراء قسمتها بينهم وازالة الشيوخ منها جبراً بمعرفة القاضي العقاري او قاضي الصلح القائم باعمال التحديد والتحرير في المنطقة الجارية بها اعمال التحديد والتحرير يعاونه مامور من دائرة الزراعة براه ومشورته . وذلك :

١ . ان القاضي العقاري يقوم باعمال التحديد والتحرير فيحدد كل فئة لوحدها من الاراضي التي يمكن ردها والبساتين والكروم والاراضي المشجرة او البنية والراعي وغيرها . وكذلك الاراضي الحاضرة للقسمة . ثم يبين حقوق كل واحد من الملاك على الشيوخ في كل فئة من الاراضي وفقاً لاحكام العرف المحلي ولاسناد الملكية اذا كانت ثمة اسناد .

وبعد ذلك يشرع بقسمة الاراضي المشاعة الى حصص لكل واحد من الملاك حصة تعادل حصته الشائعة وفقاً لرسم المساحة . اي انه يحسب لكل صاحب حق في اراضي القرية قيمة الاراضي التي يملكها شائعاً فيعطى له بدلاً منها قطعاً مطبوعة مع مراعاة الحقوق المكتسبة لحفظ الجوار بين افراد العائلة الواحدة او بين الاشخاص الذين تربطهم مصلحة واحدة كي يتسنى لهم التضامن في استغلال هذه الاراضي. ويسطى للمالكين اقل عدد ممكن من القطع في كل منطقة من مناطق التقسيم بشرط ان تكون مساحتها معادلة لمساحة الاراضي التي كانوا يزرعونها قبلاً مع مراعاة نوع الاراضي ووسائل الزراعة في كل منطقة من مناطق القرية اثناء تقسيمها .

وعلى القاضي ان يني اثناء القسمة بتوزيع مياه الري بين اصحاب الحصص وفقاً لحقوقهم لاسيا المناطق التي تجري فيها مشاريع ري عمومية فانه يجب عليه ان يباشر اعمال تقسيم المشاعات فيها في الوقت الذي تنفذ فيه هذه المشاريع لكي يتسنى توزيع الاراضي الجديدة بطريقة تتفق مع وضعية اقنية الري وكيفية توزيع المياه .
ومما يجب ملاحظته اثناء القسمة ايضاً ان لا يترك الحصة من الحصص حق شرب او مرور من الحصص المجاورة .

ومن مقتضى القرار : (١٧١) ان القرار الذي يصدره القاضي المقاري بقسمة الاراضي المشاعة في القرى على وفق الاصول المبينة اعلاه يكون الزامياً لا يقبل المراجعة من اي نوع كانت .

تأثير قسمة المشاعات في حقوق غير الشركاء .

واذا كان لاحد حق من الحقوق او التكاليف المقارية او كان له حق من حقوق الرهن مقرر على عقار من العقارات الخاضعة للقسمة او على قسم منه برضاء جميع الاشخاص المتصرفين بذلك المقار فان مفعول ذلك الحق يبقى بعد القسمة مهما كانت نتيجتها .

واذا كان الحق المذكور مقررأ بدون رضاء جميع الاشخاص المتصرفين بالمقار

الخاضع للقسمه فيبقى مفعوله بعد القسمه فقط تجاه حصص الشخص او الاشخاص الذين تسجل ذلك الحق برضاهم .

واذا كان هذا الحق مقررأ على قسم من القار المشاع ولكن القار كان مسجلاً كملك مفرز في دفتر الضبط ومطلى به سند تملك فان مفعول الحق بالقرر عليه يبق بعد القسمه تجاه الشخص او الاشخاص المتصرفين بالملك المدرجة اسمائهم في السند او الذين لهم حقوق في القسمه . (المواد : ٨٠٧، ٦ من القرار : ١٧١) .

قمة المقارات الاميرية التي تحتلها السلطة الفرنسية .

لا يخفى ان السلطة العسكرية الفرنسية كانت قد وضعت يدها على بعض المقارات المحدودة من الاملاك العمومية واملاك الدولة الخصوصية في بلاد سوريا ولبنان واستعملت هذه الاملاك لمصلحة الدوائر التابعة لجيش الشرق الفرنسي والجيوش المساعدة له .

ولما لم يكن احتلال المقارات المذكورة مبنياً في الأصل على اتفاق بين الحكومات المحلية وبين السلطة المحتلة يقضي بتخصيص هذه الاملاك لاستعمال الدوائر العسكرية، وكانت السلطة قد انفقت من مال الخزينة الفرنسية على ترميم تلك المقارات واصلاحها وتحسينها فقد رأت المفوضية العليا لاجمهورية الفرنسية ان تستوفي مقابل هذه النفقات حصصاً مبنية من ملكية المقارات نفسها فاصدرت بتاريخ ١٠ ايار سنة ١٩٣٥ قراراً برقم (١٠٤) حثت بموجبه على كل دولة من الدول المشمولة بالاتداب ان تحمل ما اتفق على اصلاح وترميم الاملاك العمومية او املاك الدولة الخصوصية الكائنة في بلادها . وذلك بسبب التحسين الذي ادخل عليها وزاد في قيمتها . وان تكون حقوق الدولة الفرنسية التي تعلق بهذه الاملاك بمثابة بحصة من ملكية المقارات المذكورة تعادل النسبة الكائنة بين مبلغ النفقات المثبتة وبين القيمة الحالية الممنوعة لتلك المقارات . ويقضي القرار المذكور بان تتألف لجنة خاصة من قاض فرنسي رئيساً وبينه المفوض السامي ومن اربعة خبراء بين رئيس الدولة صاحبة القار اثنين منهم وبين

قائد جيوش الشرق الاثنى الآخرين لاجل تخمين المصاريف التي انفقها السلطة العسكرية على المقارات المحتلة وتبين مقدار قيمة هذه المقارات الحالية ارضاً وبناءً على ان يكون هذا التبين بتقدير ثمن الارض الحالية تضاف اليه قيمة الاكلاف التي يستلزمها حالياً بناءً من النوع ذاته . ثم يخصم منها مبلغ نسبي عن قدمية البناء تؤخذ فيه عين الاعتبار نسبة تدنيه الطيبي بسبب استعماله (١)

ثم تحدد اللجنة بعد ذلك مقدار حصة كل واحد من الفريقين صاحبي الشأن في ملكية المقارات وتقوم بتقسيمها بين الطرفين قسمة جمع عيضة يخصص فيها لكل منهما عدد من المقارات يبادل حصته منها ارضاً وبناءً على ان تتكون من هذه المقارات مجموعة متجانسة تصبح ملكاً له بدون اداء فروق نقدية .

ويقضي القرار المذكور بان القسمة لا تمد نافذة ما لم تتقرر باكثرية اصوات اللجنة وما لم يصادق المفوض السامي الفرنسي على محضرها الذي يجب ان يكون موقفاً من رئيسها واعضاؤها ومصرحاً فيه بأن التخمين والتعديل قد اجريا وفقاً لاحكام القرار (١٠٤) الذي نحن بصدده . وان القسمة التي تتم على هذا الوجه يندو امين السجل العقاري ملزماً بتسجيلها وقد المقارات التي تخرج بنصيب كل واحد من الفريقين المتقاسمين الى اسم صاحب الشأن في السجل العقاري، حالما يطلب اليه ذلك على شرط ان يبرز اليه محضر القسمة المصادق عليه من المفوض السامي .



(١) اما اجود المقارات عن السنين التي استعملت السلطة خلالها هذه المقارات فلم يرد لها ذكر في القرار .

حق السطحية

او

حق استغلال سطح الارض

حق السطحية ، هو حق ملك منحصر في سطح الارض يشمل الابنية والاشجار والمزروعات الأخرى .

وتعبر آخر هو حق ملك يخول صاحبه السمي « صاحب السطحية » التمتع بسطح ارض يعود اسفلها او جوفها لملك آخر يسمى « صاحب الجوف » .

ومن هذا يتضح لنا وجود ملكيتين مختلفتين احدهما فوق الأخرى يفصل بينهما سطح افقي هو وجه الأرض .

ولا يخفى ان هذا الوضع الحقوقي لا يتلف مع القاعدة القائلة : (ان ملكية الارض تتضمن ملكية ما فوقها وما تحتها .) لانه يحدد حق الملك الذي يجب ان يكون مطلقاً .

وقد كان هذا الشكل من الملكية المتضدة شائعاً عند الرومان القدماء ثم انتقل الى الحقوق المدنية الأوروبية وظل معروفاً بهذا الاسم .

ومع ان المشرع الفرنسي لم يقرر في قانونه المدني احكاماً خاصاً بحق السطحية فقد ورد الاعتراف بهذا الحق ضمناً في المادة (٥٥٣) من القانون المذكور اد جاء فيها : « ان كل بناء او غرس فوق الارض يمد ملكاً لذي اليد ، كما ان كل بناء او

حفر في باطنها يد ملكاً لذي اليد ومن ماله ما لم يحم دليل على المكس . وهذا يفيد
امكان حدوث اقسام افقي بين ملكيتين احدهما فوق الاخرى .

وبالاستناد الى هذا النص القانوني قال القضاء الفرنسي بإمكان ذلك واعتبر حق
السطحية نوعاً من انواع حق الملك .

وقد اخذ المشرع عندنا بهذا الاجتهاد فاعترف بإمكان وجود ملكية منحصرة بسطح
الارض دون جوفها بقوله في المادة : (٢٨) من القرار : ٣٣٣٩ :

حق السطحية ، هو حق صاحب ابنية وانشآت واغراس قائمة على
ارض هي لشخص آخر .

انشاء حق السطحية

وينشأ حق السطحية عادة بقصد كمقد الاجارة مع الاجارة للمستأجر بانشاء الابنية
وغرس الاشجار وبشرط تخلي المؤجر عن حقه في الزوائد التي تلتحق بمقاره .

على انه ليس من الضروري ان يكون التخلي عن الزوائد المذكورة صراحةً بل
يجوز ان يكون ضمناً . كما لو اشترط في العقد ان تكون المباني مخصصةاً للتأمين على
اداء الاجرة . فان اتفاق الطرفين على تخصيص الابنية التي يشيدها المستأجر للتأمين
على دينه الناشئ عن الاجارة يفيد ضمناً ان هذه الابنية عائدة له وليست لصاحب
الارض : لان توثيق الدين بشيء مادي لا يجوز عقده الا من قبل مالك ذلك الشيء .

وانت ترى ان حق السطحية هذا في شكل انشائه يشبه من بعض الوجوه حق
المقاطعة على ارض الوقت ذي الاجارة الطويلة الذي يكتسبه صاحبه بقصد نحوه لانشاء
الابنية وغرس الاغراس على ارض موقوفة بحيث يكون مالكا لهذه الابنية والاغراس
فيستعملها ويتمتع بها بملء حريته ، كما يجوز له ان يتنازل عنها لغيره ببدل او بدون بدل
وان يجري عليها ما شاء من الحقوق المبنية لمصلحة شخص آخر .

حق السطحية التام

وحق السطحية يكون احياناً تاماً واحياناً ناقصاً .

حق السطحية التام ، هو الذي يكون شاملاً جميع الأشياء الظاهرة فوق الأرض .
ومتى كان كذلك فإن صاحب الجوف يبقى متمتعاً بالحقوق الآتية :
اولاً — يحق له ان يؤسس على ارضه حقوق ارتفاق لمصلحة ارض اخرى .
وبالاستناد الى حق صاحب الجوف هذا قرار المشرع بالفقرة الثانية من المادة :
(٢٩) من القرار : ٣٣٣٩ أنه :

يجوز ان تجري على الاموال الواقعة تحت حق السطحية حقوق ارتفاق .
وانما لا يكون ذلك الا ضمن الحدود التي تتوافق مع استعمال
حق السطحية .

ولصاحب الجوف ايضاً ان يستثمر جوف ارضه بفتح المقالع واستخراج الاجحار
منها واحداث الاتفاق وغير ذلك من اعمال الاستئجار بشرط ان لا يؤدي عمله الى
الاضرار بحقوق صاحب السطحية .
ثانياً — يحق لصاحب الجوف ان يستفيد من الكنز الذي يكتشف تحت سطح
الأرض بأن يأخذ ثلاثة احماسه وفقاً لاحكام المادة (٢٣٧) من القرار : ٣٣٣٩
ثالثاً — يحق له ان يستفيد مما يستخرج من المنجم في حال تفويض شخص ثالث
استئجار منجم في جوف ارضه .

حق السطحية الناقص

واما حق السطحية الناقص فهو ان لا يكون لصاحبه سوى حق الملك على بعض
الأشياء الثابتة فوق الأرض . اي ان حقه هذا لا يتناول جميع الأشياء الظاهرة فوق
الأرض بل ينحصر في قسم منها كحقه في بناء معين او في شجرة معينة . ويقع ذلك غالباً
من ايجار ارض مع الاذن للمستأجر بإنشاء ابنية او غرس اشجار فوق قسم معين
من الأرض ،

وهناك شكل اخص من حق السطحية الناقص ينشأ عن اجارة تسمى Bail-
Convenant ، معروفة في منطقة « بريثاني السفلى » من اعمال فرانسه .
ففي هذا النوع من الاستئجار يفوض صاحب الارض مزارعاً زرع سطح ارضه
لقاء دخل يؤديه المزارع له كبذل مزارعة . ويكون الاتفاق بينهما على ان يملك
المزارع ما يحدنه من زروع واغراس .

ولكن ليس لهذه الملكية صفة الديمومة . اذ يحق للمؤجر بمقتضى قانون سنة ١٨٩٧
ان يفسخ الاجارة ويملك الابنية والاغراس اذا شاء ذلك بشرط ان يؤدي لصاحبها
تمويضا يحدد مقداره بمعرفة خبراء . كما ان للمستأجر بمقتضى القانون المذكور ان يطلب
فسخ الاجارة وتسليم المحدثات الى صاحب الارض لقاء تمويض يستوفيه منه .
ومع هذا فان للفريقين ان يعطيا حق السطحية صفة البقاء والاستقرار . وحسبهما في
ذلك ان يسقط كل منهما حقه في فسخ الاجارة .

الصفة الحقوقية لحق السطحية

يرى بعض المؤلفين ان حق السطحية حق منوي ، اي انه حق عيني على شيء
مملوك للغير ، كالارتفاق او الانتفاع . لا سيما اذا كان ناقصاً .
ولكن المتردد به لدى اكثرية علماء الحقوق ان كلاً من حق السطحية والجوف
ملكيتان مختلفتان احدهما فوق الأخرى . اي ان كلاً منهما حق ملك مستقل .
يتناول شيئاً غير الذي يتناوله الآخر ، ولذلك فلا يمكن اعتبار حق السطحية حقاً عينياً
على ملك الغير .

وحجة القائلين بان لحق السطحية صفة الملكية غير المنقولة هي :
ان مالك هذا الحق يستطيع التصرف بما يحويه سطح الارض كيفما شاء لانه صاحبه .
وانه يستطيع التنازل عن حقه هذا ببدل او بدون بدل .
وله ان يضع الابنية والاشجار التي يحدتها فوق سطح الارض تأمينا لدين .
وعليه فلو كان حق السطحية حقاً عينياً على شيء مملوك للغير لحق الارتفاق لما

امكن التنازل عنه، اذ لا يصح التنازل عن حق الارتفاق منزلاً عن المقار المرتفق عليه . ولما امكن توثيق الدين به، لا نَحْوَ حقوق الارتفاق ليست صالحة للتأمينات . وعدا عن هذا فانه لما كان من المقرر بوجه عام تحريماً ان حق السطحية من طبيسته ان يكون ابدياً لا يمكن زواله بعدم الاستعمال فهو من هذه الجهة ايضاً يختلف عن حقوق الارتفاق .

وقد اعتبر المشترع عندنا حق السطحية من حقوق الملك التي تخول اصحابها التمتع بما يحويه سطح الارض من بناء او شجر بحيث يسوغ له ينه والتصرف فيه ووضعه تحت التأمين لتوثيق الدين . فقرر بالمادة (٢٩) من القرار : ٣٣٣٩ انه :

يجوز بيع حق السطحية واجراء تأمين عليه

كما اجاز بنص المادة (٣٤) من القرار المذكور انشاء حق ارتفاق عليه .

سقوط حق السطحية

قلنا آنفاً ان حق السطحية من طبيسته ان يكون ابدياً لا يمكن زواله بعدم الاستعمال وان هذه الصفة تميزه عن حقوق الارتفاق . غير ان اعطاء حق السطحية سفة الديمومة مطلقاً لم يسلم من اعتراضات كثيرة اهمها :

١ — ان الانساب التي تستلزم منطقياً عدم سقوط حق الملك التام بعدم استعماله ليست موجودة في حق السطحية . لان اهمال صاحب الملك التام ملكه وعدم ممارسة حقوقه عليه لا يمكن ان يتخذ ذريعة للاحتجاج عليه من قبل اي شخص . اما اذا اهمل صاحب السطحية ممارسة حقه فان اهماله هذا يعود على صاحب الارض بالفائدة . اذ ينشأ عن ذلك انه اذا استمر هذا الاهمال مدة الزمن القانونية يصبح سطح الارض حقاً لصاحب الجوف .

وانت ترى ان هذه الحالة الفعلية تجعل حق السطحية فرعياً بالنسبة الى ملكية الارض .

٢ — ان حق السطحية يتطوي فضلاً على حدود زمنية فهو يفوض الى سنين محدودة

الأمر الذي يؤيد بجلاء عدم إمكان قياسه مع حق الملك التام .
وعدا عن ذلك فإن اعتبار حق السطحية بالتعامل شكلاً من أشكال الملكية التامة
لا يخلو من محذور اقتصادي هو :

ان مالك الأرض يبقى — ازاء وجود حق السطحية — محروماً من جزء هام من
ملكه بدون ان تعود اية فائدة من هذا الحرمان على احد . كما لو تهدم البناء او
اذا غطت الاعشاب والاشواك وجه الأرض من عدم العناية به . فان صاحب الجوف
يصبح آثمًا بحالة سيئة فلا هو قادر على دفع هذه الاضرار ولا على القسمة والافراز .
وهذا ما جعل رجال القضاء الفرنسي على القول بان حق السطحية يسقط وزول بعدم
استعماله مدة الزمن القانونية . كما ان المشرع عندنا اخذ بهذا الاجتهاد فقال بإمكان
زوال حق السطحية اذا طرأ عليه احد الاسباب المبينة في المادة : (٣٠) من
القرار : ٣٣٣٩ ونصها :

يسقط حق السطحية :

اولاً — بجتماعه مع حقوق اخرى بشخص واحد

اي بجتماع سبقي مالك الجوف ومالك السطح بشخص واحد .

وهذا يكون إما بزوال حق السطحية بمرور الزمن القانوني او بانقضاء المدة المحددة له
وانتقاله الى صاحب الجوف .

وإما بانتقال حق احد المالكين للآخر او انتقال الحقين معاً الى شخص او جهة غريبة
غير اصحابهما بطريقة من طرق التملك كالارث او البيع او الهبة او الوصية او الوقف .

ثانياً — بهدم الابنية او الانشاءات او نزع الاغراس القائمة على الأرض .

لان حق السطحية ليس له في شكل تطبيقه صفة الديمومة وان عد بطبيعته ابدياً .
فدفعاً للمحاذير التي تنجم عن بقاءه بعد زوال الشواغل التي هي سبب نشؤه وخلو وجه
الأرض منها بانهدامها او انقراضها وجب اعتباره منتهياً .

ولم يقف المشرع عند هذا الحد بل ذهب في الحدد الى ابد من ذلك قطعاً لدابر

الاضرار التي تتولد من انشاء حقوق سطحية جديدة تعرقل سير الاعمال الاقتصادية في البلاد فقرر بالمادة (٣١) من القرار ٣٣٣٩ انه :

لا يجوز انشاء حق سطحية ابتداءً من تاريخ اذاعة هذا القرار .
وقد اجاد بهذا النع كما لا يخفى على التأمل البصير .

حق الملك في بناء ذوي طبقات

وهناك نوع آخر من الملكية المشتركة هو ملكية الطبقات عند ما يكون البناء مؤلفاً من طبقات عديدة كل منها لملك .

ففي هذه الحالة يكون كل واحد من اصحاب التصرف مالكاً للقسم الذي يود اليه على وجه الاستقلال ، اي ان لكل واحد منهم ملكية فردية وجيدة ، كما انه بذات الوقت شريك في بعض اقسام البناء المشتركة على الشيوع كأرض البناء والدرج والسقف والحيطان الجسيمة . . الخ .

فالارض المشيد عليها البناء في حالة كهذه لا تكون ملكاً لصاحب الطبقة السفلى بمعنى انه اذا انهدم البناء بقيت الارض مشتركة بين جميع مالكي الطبقات .

وكذلك الحيطان الجسيمة اي جدران البناء الخارجية والسقف العلوي للبناء ودرجات السلم المشترك جميعها مملوكة على الشيوع من جميع المالكين .

ف هناك اذا كان مشترك وملكيات مختلفة متضدة بعضها فوق بعض لكل منها صفة الانحصار بصاحبها بحيث يجوز له ان يقول : هذا لي . غير ان هذه الملكية مقترنة بشيوع اضطراري ابدي فيما يخص باقسام المقار المشتركة ، الأمر الذي يقيد حق الملك تقيداً ابدياً يحول دون اجراء اي افراز سواء في الطبقات التي هي موضوع ملكية وجيدة حصرية او في الاقسام المشتركة التي هي في حالة الشيوع الاجباري الدائم . كما انه يفضي الي الخصام في غالب الاحيان بين المالكين الذين يكونون مرتبطين بروابط عديدة مختلفة تجعل مجاورتهم متاراً للفزع والحلاف .

حقوق اصحاب الطبقات

فلما فيما تقدم ان حقوق مالكي الطبقات في بناء واحد هي حصرية وتامة .

فترتب عن ذلك ان لكل مالك منهم الحق في بيع القسم العائد اليه وهبته واجارته وتوثيق الدين به واجراء ما يشاء من التغير والتبديل فيه بشرط احترام حقوق اصحاب الاقسام الاخرى ورعاية مصالحهم ضمن حدود الواجبات التي تستلزمها حالة الجوار العادية .

ويحق لكل مالك منهم ايضاً — فيما يتعلق بالاقسام المشتركة — ان يستعمل حقه ضمن حدود الاحكام الخاصة بالشيوخ الاجباري ، اي بشرط عدم احداث اي خلل بحقوق تعرف شركائه ، لان حقه في استعمال الاقسام المشتركة مقيد بشرط عدم تغير الجهة المخصصة لها هذه الاقسام او تبديل طريقة الانتفاع منها بدون رضا باقي الشركاء . وبشرط عدم التسبب للحاق الضرر بهؤلاء او الاخلال بحقوق تصرفهم .

كما انه يترتب على كل واحد من مالكي الطبقات ان يؤدي ما يصيه من نفقة اصلاح هذه الاقسام المشتركة وتجديدها والحفاظة عليها على الوجه المبين في المادة : (٧٢) من القرار : ٣٣٣٩ .



حق الانتفاع

أو

حق الاستغلال والاستثمار

الانتفاع ، هو ان يملك الانسان التمتع بالشيء المملوك لغيره كتمتع المالك نفسه بشرط استبقاء عينه .

وفي الشرع الاسلامي ، هو حق التمتع في استعمال العين واستغلالها ما دامت قائمة على حالها وان لم تكن رقبتها مملوكة (مادة : ١٣ مرشد الحيران)
وقد عرفته المادة (٣٢) من القرار : ٣٣٣٩ بقولها :

الانتفاع ، حق عيني يتعلق باستعمال شيء يخص الغير والتمتع به .

فيتضح من هذا ان حق الانتفاع بالنسبة الى المتافع نوع من حق الملك ينحول صاحبه التمتع بالعين المتفعة بها واستعمال تلك العين واستغلالها . واما بالنسبة الى صاحب الرقبة فانه يتضمن تجزأة حق الملك بين صاحبه وبين المتافع بحيث يبقى المالك محروماً من فوائد ملكه الاساسية ما عدا حق التصرف بالرقبة .

وقد يكون هذا التصرف امراً وهمياً ، لانه يقتصر على التخلي عن ملكية الشيء المتافع به وهذا يؤدي اقتصادياً الى انخفاض قيمة الملك . لانا اذا نظرنا الى ان كل من تنتقل اليه ملكية الرقبة يندو مجبراً على احترام حق المتافع رأينا أن صاحب الرقبة قلّ ان يجد من يرغب في شراء ملكه لاسيما اذا كان صاحب حق الانتفاع شاباً فان الملك الجاري عليه الانتفاع لا يباع حينئذ الاّ بالمخس الأمان .

وعليه فلاجل التخفيف من وطأة هذا المحذور جعل المشرعون حق الانتفاع وقياً .
اي انهم قرروا بوجه عام تقريباً ان لا يدوم هذا الانقسام في حق الملك اكثر من
المدة التي تحدد الانتفاع اذا كان له مياد معين قبل وفاة المنتفع ، واذا لم يكن له مياد
محدد فلا يدوم اكثر من مدة حياة المنتفع .

وقد اخذ المشرع عندنا بهذه القاعدة فقرر بالمادة (٣٢) المار ذكرها انه :

يسقط هذا الحق حتماً بموت المنتفع

اي ان حق المنفعة ينحصر في ذات الشخص المنتفع ويزول بوفاته ، فلا ينتقل الى
ورثائه من بعده حتى ولو كانت له مدة معينة وتوفي المنتفع قبل انقضاءها .
اما اذا اعطي حق الانتفاع لشخص الى ان يبلغ شخص ثالث عمر كذا ومات هذا
الثالث قبل ان يبلغ ذلك العمر فحق الانتفاع يبقى ولا يبطل الا عند انقضاء المدة
المحددة له او عند ما يتوفي المنتفع نفسه ، لانه لم يترتب على حياة ذلك الشخص حق
يبطل بموته .

وكما يكون حق الانتفاع مؤقتاً لمدة تتقرر في عقده او بدون مدة معينة فينقضي بوفاته
المنتفع يكون ايضاً مؤبداً وهو الذي يتقديين الحكومة والافراد في الاراضي الأميرية ،
فان الافراد لا يملكون في هذا النوع من الاراضي الا حق الانتفاع ، واما الرقبة
فتبقى للحكومة (راجع المواد : ١٤ — ١٩ من القرار : ٣٣٣٩)

وانت ترى مما تقدم ان حق الانتفاع لا يمنح الا لشخص او اشخاص موجودين
على قيد الحياة وقت تفويضه . وان الاشخاص الحكومية كالشركات والجميات الخيرية
والجماعات المذهبية التي تصلح — كما في الاشخاص الفرديين — لبقاء المقود بما يجوز
منحه حق الانتفاع باملاك الغير لانها تكون ذات حياة محدودة فلا تستمر مدى الدهر
هما طال امرها .

ولكن لما كانت حياة الشخص الحكمي تبقى عادةً زمناً طويلاً قد يمتد عدة اجيال
دون ان ينتهي امرها وتزول ، وكانت بقاء الشخص الحكمي طويلاً يؤدي على الاقل .

الى تدني قيمة العقار الذي يكون له حق الانتفاع به وفي غالب الاحيان يفضي الى الاستثمار بالعين المتفع بها واستلاكها فحفظاً لحقوق مالكي العقارات من الاضرار التي تلحق بهم من الوجهة الاقتصادية ومنماً لا مكان خروج املاكهم من ايديهم واستغالها مع الزمن الى الاشخاص الحكيمين الذين يكون لهم عليها حقوق انتفاع منع المشرع اعطاء حق الانتفاع لهؤلاء الاشخاص الاعتباريين في الفقرة (٣) من المادة الجاري شرحها بقوله :

لا يجوز انشاء حق الانتفاع لصالح اشخاص معنوية

على ان بعض القوانين الاجنبية يميز انشاء حق الانتفاع لصالح الاشخاص المعنوية كالقانون المدني للجمهورية التركية فان المادة (٧٢١) منه تميز ذلك على شرط ان يسقط عندما تحمل الشخصية المعنوية الممنوح لها ، وانه اذا ظلت هذه الشخصية قائمة فلا يمكن ان يدوم حقها في الانتفاع اكثر من مئة عام .

طريقة انشاء حق الانتفاع

يمكن انشاء حق الانتفاع بقدر كالبيع والهبة والوصية ، اي بمنحه مباشرة بارادة المالك ومشيئته لصالحه شخص لم يكن يتمتع من قبل بالشئ المقود عليه . ويمكن ايضاً اكتساب حق الانتفاع بموجب القانون . واحياناً يكتسب بمرور الزمن .

غير ان المشرع السوري قد اقتصر في نظام الملكية القارية على جواز انشاءه بالمقود اذ جاء في المادة : (٣٣) من القرار : ٣٣٣٩ قوله :

حق الانتفاع ينشأ بمجرد ارادة الانسان

اي ان الشخص لا يملك هذا الحق الا اذا استفاده من قبل مالك العين . فحق حصل على ذلك بقدر كالبيع او الهبة او بالوصية اعني بطريقة من طرق التملك ثبت

له استيفاء المنفعة من العين التي ورد العقد عليها ما دامت قائمة ، متبعاً في انتفاعه شروط الاتفاق .

وقد يكون انشاء حق الانتفاع بطريقة الاحتفاظ . اي بنتيجة غير مباشرة لعقد يتخلل بموجبه مالك العقار عن حقه في رقة عقاره الى شخص آخر محتفظاً لنفسه بحق الانتفاع منه .

اما اكتساب حق الانتفاع بموجب القانون الابوين باموال اولادهما القاصرين الى ان يبلغوا سن الرشد المنصوص عنه في المادة : (٣٨٤) من القانون المدني الفرنسي فلم يرد عليه نص في قوانيننا المرعية .

وفي حقوقنا الاسلامية يمكن انشاء حق الانتفاع شاملاً للسكنى والاستغلال معاً ان كان المقار المتفع به صالحاً لهما كما يصح انشاؤه قاصراً على احدهما .

فان كان الاول فلا خلاف في ان المتفع له ان يستوفي ما اراد منها .

وان كان الثاني ففيه خلاف ، فمن رأي الامام الاعظم والامام ابي يوسف من ملك احدهما لا يملك الآخر .

ومن رأي الامام الشافعي من ملك احدهما ملك الآخر .

ولكن الامام محمد يقول بأن ملكية الاستغلال تحول صاحبها حقاً في السكنى .

واما ملكية السكنى فلا تفيد ملكية الاستغلال . لان حق الاستغلال اقوى والقوي يستتبع غيره ولا عكس .

وشراح الحقوق المدنية الفرنسية على هذا الرأي . فهم يرون ان حق الاستعمال الذي يندرج فيه حق السكنى اقل مدى وسعة من حق الاستغلال . ذلك لان حق الاستعمال يقتصر حكمه على استخدام الشيء استخداماً ذاتياً يحول صاحبه استعمال المقار بالسكنى وباقتناء ما هو ضروري له ولعائلته من الثمرات بشرط ان لا يتجاوز في جنبها حد الاستهلاك المادي المباشر . بينما حق الاستغلال يحول صاحبه حق استعمال المقار وجميع ثماره على اختلاف انواعها .

وجاء في المادة (٣٣) من نظام الملكية العقارية قوله :

ويمكن انشاؤه لأجل وبشرط .

أي انه كما يجوز انشاء حق الانتفاع بدون اجل فينتهي حتاً بموت الشخص المتنع يجوز انشاؤه لأجل محدود ينتهي الانتفاع بانتهائه اذا جاء ذلك الأجل قبل وفاة المتنع .

ولكن لا يجوز بوجه ما اعتبار المدة التي يكون انشاؤها بعد وفاته لصراحة القانون بان موت المتنع يوجب حتاً زوال حق الانتفاع الممنوع له .

وكما يجوز انشاء حق الانتفاع مطلقاً بدون شرط يصح انشاؤه مقيداً بشرط من الشروط المتبعة قانوناً وحيث فلا يبتدىء الا عند ما يتحقق ذلك الشرط . كأن يقول احدهم لآخر : انا اعطيك داري لتكنها متى تزوج ابني .

وقد يكون فسخ الانتفاع مطلقاً على وقوع امر . حيث يبتدىء فوراً ولكنه ينتهي حالما يتحقق ذلك الامر . مثال ذلك : انا اعطيك بستاني أنتفع به الى ان يتزوج ابني . ويجوز ان يوصى بحق الانتفاع لشخص ولورثته من بعده على التعاقب بشرط ان يؤول بعد اقراض الموصى اليهم جميعاً الى جهة بر لا تنقطع . ولكن بشرط في جواز ذلك ان يوصى بملك الرقة ايضاً لتلك الجهة الحيرية .

الحقوق التي يسوغ انشاء الانتفاع عليها

ان حق الانتفاع — بالنظر الى القانون المدني الفرنسي — يصح انشاؤه على الاشياء المنقولة وغير المنقولة ، وعلى الاشياء غير المادية اي على الحقوق المنوية ، كحق الدين او حق التأليف . كما يجوز انشاؤه على حق انتفاع ينشؤه الاب على حق الانتفاع الممنوح له بحكم القانون على اموال اولاده القاصرين الخاصة التي قد تأتيم عن طريق الهبة او الوصية من قبل شخص آخر . سواء أكانت تلك الاموال اشياء منقولة او كانت عقارات ثابتة .

اما عندنا فيقتصر امكان انشاء حق الانتفاع على بعض الحقوق السنية غير المنقولة وهي الوارد ذكرها حصراً بنص المادة (٣٤) من القرار : ٣٣٣٩ القائلة :

يجوز في الأمور العقارية إنشاء حق الانتفاع على الحقوق التالية :
الملكية ، التصرف ، السطحية ، الاجارتين ، الأجارة الطويلة .

ذلك لأن الملكية — كما سبق بيانه — تخول صاحبها التمتع والتصرف بالعقار المملوك تصرفاً مطلقاً بحيث يسوغ له استعماله واستغلاله والتصرف فيه .
وكذلك التصرف — بالعقارات الأميرية — فانه مشابه لحق الملك التام من حيث انه يخول صاحبه حق استعمال العقار التصرف به واستغلاله والتصرف فيه ضمن الشروط المبينة في نظام الملكية العقارية .

كما ان حق السطحية — ليس سوى ملكية مستقلة تخول صاحبها التصرف الطلق في الابنية والاشجار التي تكون له فوق ارض جوفها لملك آخر .
وحق الاجارتين ، يخول مستأجر العقار الموقوف استعمال ذلك العقار والتمتع به كصاحب ملك حقيقي .

ومثله حق الاجارة الطويلة فإنه يخول المستأجر حق إنشاء الابنية والاغراس على عقار موقوف بحيث يكون مالكا لهذه الابنية والاغراس فيستعملها ويتمتع بها بملء حريته .

وعليه فان لاصحاب هذه الحقوق ان ينشئوا اذا شاؤا حق الانتفاع على العقارات الجارية بتصرفهم لصالح اشخاص غيرهم .

ولكن لا يجوز لمن كان يتمتع بحق انتفاع ممنوح له على عقار هو لملك غيره ان ينشئ على انتفاعه حق انتفاع لمصلحة شخص ثالث ، لان النص ورد قاصراً على الحقوق التي يسوغ إنشاء حق الانتفاع عليها في الأمور العقارية دون ان يذكر فيه جواز انشائه على حق انتفاع آخر .

وبما يجب التنبيه اليه ان كل انتفاع ينشأ على حق من الحقوق البينية غير المنقولة الوارد ذكرها بنص المادة (٣٤) الجاري شرحها لا يكون معتبراً تجاه غير المأقدين مالم يسجل في السجل العقاري وفقاً لحكم المادة (٩) من القرار : (١٨٨) .

التمييز بين الانتفاع والاجارة

كثيراً ما يلتبس على المشتغلين بلم الحقوق التمييز بين حق الانتفاع وبين حق الاجارة . ولذلك فانتسا زى من تمام الفائدة ايضاح الفروق التي تميز احدهما عن الآخر فنقول :

يختلف حق الانتفاع عن الاجارة بأنه حق طبيعي مقرر على العقار المراد استغلاله واستعماله . اي انه يجب على مالك العين المنتفع بها ان يترك المنتفع يتمتع بالعقار ويستقله على مقتضى طبيعت . اما حق الاجارة فهو حق عادي يوجب التمسك ليس الا . اي ان المستأجر يتمتع فقط بما يصرح له به في عقد الاجارة . ثم ان مسائل الانتفاع ينحصر فيها حق استغلال العقار بشخص المنتفع فلا ينتقل بعد موته الى ورثته (١) .

في حين ان حق الاجارة يجوز فيه التوارث . ثم ان حق الانتفاع الموضوع على العقار يد حقاً غير منقول اما حق المستأجر فيبقى حقاً منقولاً ، لانه حق شخصي . وعدا عن ذلك فأن حق الانتفاع يصلح للاحتجاج به — بدون تمييز — على جميع واضعي اليد على العقار المترتب عليه حق الانتفاع . في حين ان مستأجر العقار ليس له ان يجا به من ينكر عليه حقه ، بل غاية ما يستطيع عمله هو ان يرجع على المؤجر الذي يعد بمثابة مدين له . وبما يميز حق الانتفاع عن حق الاجارة هو ان مالك العقار لا يكلف باصلاح وترميم العقار المنتفع به ، بل ان ذلك يترتب على المنتفع . في حين ان اصلاح العقار المأجور يكون على عاتق المؤجر . ويختلف حق الانتفاع عن حق الاجارة من وجه آخر هو ان الانتفاع يجوز

(١) ما عدا الانتفاع الدائم على العقارات الاميرية .

انشأؤه بدون تعيين مدة له ، فيستمر حينئذ الى ان يموت المنتفع . في حين ان بيان المدة في الاجارة شرط من شروط صحتها .

واجبات المنتفع

لقد علم مما تقدم ان حق الانتفاع حق عيني غير منقول لا يفترض فيه حق شخصي بين المالك والمنتفع .

ولكن بالرغم من ذلك فان نظام الملكية العقارية قد فرض على المنتفع واجبات ترمي الى المحافظة على جوهر العقار المنتفع به وتأمين اعادته الى يد مالكة عند انتهاء الانتفاع . ويمكن تقسيم هذه الواجبات الى ثلاثة اقسام :

الاول — ما يترتب على المنتفع قبل استيلائه على المنفعة .

الثاني — ما يترتب عليه اثناء تمتعه بالعقار المنتفع به .

الثالث — ما يترتب عليه عند انتهاء حق انتفاعه .

١ — واجبات المنتفع قبل الاستيلاء على المنفعة .

يحتّم على المنتفع قبل ان يضع يده على العقار الخاضع لحق الانتفاع ان يقدم لصاحب الرقبة ضمانة على اعادة ملكه اليه عند انتهاء الانتفاع وهذه الضمانة على شقين :

أ — ان ينظم المنتفع كشفاً خطياً يحتوي على وصف الحالة الراهنة للعقار .

ويصار عادة — اثناء تنظيم هذا الكشف — الى تقدير قيمة العقار الذي هو موضوع حق الانتفاع ليعرف مقدار ما يجب تضمينه للمنتفع عند نهاية انتفاعه تمويضاً لما يكون قد لحق بالعقار من فساد او تخريب .

وليس من الضروري ان تندرج في الكشف المذكور محتويات العقار لانها تكون موضحة في سند التمليك ولا فائدة من التصرّح بها .

ب — يجب على المنتفع ان يقدم لصاحب الملك كفيلاً يضمن انتفاعه بالعقار

المتنفع به مع حفظ عينه كالملك المدبر ، وتشهد بأداء ما قد يترتب على المتنفع من التمييز عند نهاية الانتفاع واجراء الحساب بينه وبين المالك . وقد نصت المادة : (٣٥) من القرار : ٣٣٣٩ على هاتين الوجبتين في فقرتها الاولى بقولها :

يجب على المتنفع قبل الاستيلاء على المنفعة :

ان ينظم كشفاً بالمقاربات .

وان يقدم كميلاً قديراً على الدفع .

ومع ذلك فإنه من الممكن — اذا اتفق صاحب الرقبة مع المتنفع — صرف النظر عن هاتين الوجبتين لقوله في الفقرة الثانية من المادة المذكورة :

على انه يجوز اعفاؤه (اي المتنفع) من هذين الواجبين في نص السند الذي ينشأ بموجبه حق الانتفاع .

وفي القانون المدني الفرنسي (مادة : ٦٠١) ينص من تقديم الكفالة البائع والواهب الذي يحتفظ بحق الانتفاع لنفسه على المقار المبيع او الموهوب .
وعني ايضاً الابوان الذين لها حق التمتع قانوناً بأموال اولادها القاصرين .

كيفية تنظيم الكشف بالمقار المتنفع به .

اما الكشف النوه به والواجب على المتنفع تنظيمه قبل بدء الانتفاع فلا يكون قانونياً ما لم تراعى فيه الشروط المبينة في الفقرة الاولى من المادة : (٣٦) من القرار : ٣٣٣٩ وهي :

يجب وضع الكشف بالمقار بمحضور صاحبها ، وبعد ان يدعى الى ذلك بطريقة قانونية .

ويجب ان يجرى (الكشف) على الشكل المتبع لدى كتاب العدل .

وان يدفع مصاريفه المتفق .

وعليه فلا يسوغ للمتفع ان يشرع في استيفاء المنفعة من العقار المتفع به ما لم ينظم الكشف اللازم بحضور مالك العقار او بعد طلب احضاره بطريقة قانونية . ومع انه يتحتم تنظيم الكشف بمعرفة الكاتب العدل فانه يجوز احياناً تسليطه بمعرفة صاحب العقار والمتفع من دون حاجة الى مراجعة الكاتب العدل — اذا كان الطرفان اهلاً للتعاقد — لقوله في الفقرة الاخيرة للمادة (٣٦) المذكورة :

على انه يجوز للمتفع ان يتفق مع صاحب الرقبة (بشرط ان يكون الطرفان بالغين راشدين) على وضع الكشف بالرضى ويدون نفقة .

اما اذا كان احدهما غير اهل للتعاقد كائن يكون قاصراً او متوهاً فلا مندوحة آتخذ عن تنظيم الكشف بمعرفة الكاتب العدل لان هذه المهمة داخلية في اختصاصه ويجب عليه القيام بها .

ومن الضروري في مثل هذه الحالة ان ينوب عن القاصر وليه او وصيه في تنظيم الكشف وتوقيعه . واما نفقات تنظيم الكشف فهي في كل حال على عاتق المتفع . ولما كان التزام القانون تنظيم الكشف بحضور صاحب الملك او بعد ان يكون قد دعي بصورة قانونية انما هو لكي يطلع بنفسه او بمن ينوب عنه على هذه الوثيقة فلا تكون فيما بعد موضع خلاف على صحتها ومطابقتها للواقع . فاذا دعي صاحب الملك ولم يحضر تبقى تبعة ايماله على عاتقه .

ومن المفضل ان ترضى ارادة الطرفين (صاحب الملك والمتفع) بالاستفتاء عن تنظيم الكشف للعقار المتفع به فاذا يكون اذا حصل مثل ذلك ؟ ان الذي يترأى ان المتفع يبقى من جراء ذلك عرضة للمنع من التسلط على

المقار الخاضع لحق الانتفاع ما دام لم يستكمل استيفاء مقتضى القانون .

اما الكفالة فيراد بها ان يقدم المتفع كفيلاً على انه يتمتع بالمقار المتفع به كرب عائلة محمود السيرة ، فلا يقوم بتخريب المقار الخاضع لحقه ، وانه يستمره على وفق الغاية المعد لها من قبل مالكة ، وانه سوف يبيده بحالة حسنة وضامناً أداء التعويضات التقدية التي قد تترتب عند الاقتضاء اذا اصبح المتفع غير ملي .

حكم الغلة اذا تأخر المتفع او عجز عن تقديم الكفالة .

ولما كان واجب تقديم الكفالة قاصراً على ضمانه وجدة ، مانعة فان المتفع لا يستطيع اجبار صاحب الرقبة على تسليم المقار الخاضع لحق الانتفاع ما لم يقدم له الكفالة اللازمة .

ولكنه مع ذلك يوجد لهذه الضمانة تعديلات لا مندوحة عن اخذها بين الاعتبار وهي التي تستلزمها صيانة حقوق المتفع اذا تأخر عن تقديم الكفالة تأخراً بسيطاً او اذا عجز عن إيجاد كفيل مطلقاً . لانه اذا تأخر المتفع عن تقديم الكفالة او اي تأمين آخر فليس من الانصاف ان يؤدي تأخره الى حرمانه من الغلة التي ينتجها المقار الخاضع للانتفاع خلال مدة التأخير ، بل يجب ان تحفظ له تلك الغلة وترد عليه فيما بعد . لان إيجاد الكفيل ليس بالامر السهل في كل حين . وقد جاءت المادة : (٣٧) من القرار : ٣٣٣٩ تحتوي على حل عطوف لهذه الحالة بقولها :

اذا قدمت الكفالة متأخرة فالغلة التي يكون قد جمعها صاحب المقار اثله هذا التأخير ترد للمتفع .

ومجوز ان يستأص عن الكفالة برهن او تأمين على اموال تعتبر كافية .

اي ان التأخير في تقديم الكفالة لا ينحول صاحب الرقبة حق امتلاك الثمرات

التي ينتجها العقار الذي هو موضوع حق الانتفاع بل يترتب على صاحب الرقبة ان يبقى تلك الثمرات احتياطاً (او يبقى ثمنها اذا كانت عرضة للتلف) ليسلمها الى المنتفع في اليوم الذي يستطيع هذا الاخير ان يستكمل فيه الشروط الواجبة عليه قانوناً . وكما يمكن للمنتفع ان يقدم كفالة او يسلم شيئاً كرهن يستطيع ايضاً ان يجري رهنأ عقارياً (ايوتهك) على عقارات حرة ، لمنفعة صاحب الرقبة تأميناً له على وجائبه المستقبلية باعتبار ان التأمين بمضاه الواسع نوع من الرهن المجاز بالمادة (١٢٠) من القرار : ٣٣٣٩ .

واما اذا عجز عن تقديم كفيل او رهن او عن انشاء حق تأمين على عقارات تعتبر كافية لتطمين صاحب الرقبة على حقوقه فإن للمحكمة صاحبة الشأن ان تتخذ التدابير القانونية المنصوص عنها في المادة (٣٨) من القرار : ٣٣٣٩ وهي :

اذا لم يقدم المنتفع كفالة ولا ضمانات اخرى فتؤجر المقارات الجاري عليها الانتفاع ، او تسلم الى حارس قضائي . وتؤخذ اجرة هذا الحارس من غلة العقار .

ربما يتسنى للمنتفع ايجاد كفيل او تقديم رهن او ينتهي اجل انتفاعه باحد الاسباب المبينة في المادة (٥٠) من القرار المذكور .

ويرى بعض شراح الحقوق المدنية الفرنسية انه اذا تمذد على المنتفع احضار كفيل او تسليم رهن او انشاء حق تأمين فلصاحب الرقبة ان يؤجر العقار المنتفع به بأجرة يسلمها المنتفع نفسه او ان ينصب عليه من يحرصه من التلف .

ولكن التصريح عندنا بقوله : (او تسلم المقارات الى حارس قضائي الخ ...) يفيد انه لا بد لصاحب الرقبة من مراجعة المحكمة والحصول على حكم منها بإيجار العقار وحفظ اجرته او تسليمه الى حارس قضائي ليحفظه من التلف على ان تؤدي اجرة هذا الحارس من غلة العقار التي هي حق للمنتفع لانه هو المكلف بصيانة العقار .

ومع انه يجوز اعفاء المتفع من تقديم الكفالة او التأمين اذا اتفق الطرفان (المتفع وصاحب الرقة) على ذلك فاذا حدث ان اصبحت حالة المتفع المعنى من تقديم الكفالة سيئة بصورة خطيرة تؤثر على ملامته ، او اذا افلس او اذا اساء الانتفاع جاز للمحكمة ان تطالبه بكفالة او ضمانه كافية . لانه اذا كان للمحكمة في الحالة الخاصة التي يكون المتفع اساء فيها استعمال الانتفاع ان تقرر انتهاء حق انتفاع بطريق الاولى ان يجوز لها في مثل هذه الحالة مطالبة بتقديم التأمينات الكافية .

حقوق المتفع في استعمال المقار المتفع به .

تقدم لنا ان حق الانتفاع بخول المتفع حق استعمال المقار المتفع به واستغلاله والتمتع بخلته وثمراته وانه ليس لصاحب الرقة الا التصرف فيه .

وقد عينت المادة (٣٩) من القرار : ٣٣٣٩ مدى حق الاستعمال الممنوح للمتفع بقولها :

للمتفع حق الاستعمال القائم باستخدام المقار لاستمتاعه الذاتي او لصالحه الشخصي .

ويكون هذا الحق شاملاً شمول حق صاحب المقار . ويدخل في ذلك استعمال حقوق الارتفاق .

وكذلك حق الصيد والقنص ما لم يكن صاحب المقار قد اجري ذلك قبل انشاء حق الانتفاع .

وعليه فان للمتفع ان يستخدم المقار المتفع به لاستمتاعه الذاتي كسكنى الدار ، او لصالحه الشخصي كحرارة الارض وزرعها بنفسه ، كما لو كان هو مالك الدار او الارض الجاري عليها حق .

ولكن يشترط عليه في استخدام المقار على هذا الوجه ان لا يؤدي استعماله اياه الى تغيير الحالة المد لها . ولا يخفى ما لهذا الشرط من الاهمية لان المتفع اذا غير وضع الشيء

واستعمله فيما لم يوضع له يكون قد تجاوز حقه في الانتفاع ، اعني انه يكون قد تصرف فيه والتصرف ليس من حقوقه بل من حقوق مالك الرقة .

والمتنفع ايضاً ان يستعمل جميع الحقوق القسرية (اي الارتفاقات) المقررة لصالح العقار المنتفع به كحق المرور والمسيل والمطل على ملك الغير . فله ان يتمتع بهذه الحقوق كتمتع مالك العقار نفسه .

ولما كان المتنفع مكلفاً بصيانة العقار المنتفع به فلا يسوغ له ان يعرض الارتفاق الذي يستفيد منه العقار لخطر الزوال بسبب عدم الاستعمال . اي انه لا يكفي ان يكون للمتنفع حق استعمال الارتفاق هذا بل يجب عليه استعماله .

والمتنفع ايضاً ان يمارس بنفسه الصيد والقتل في الارض او الغابة او الادغال الخاصة لحق انتفاعه ، وان يؤجر هذا الحق لآخر ويستفيد اجرة وفقاً لحكم المادة : الـ (٤٠) الآتية . الا ان يكون صاحب الرقة قد آجره او منحه لآخر قبل انشاء حق الانتفاع للمتنفع .

حق المتنفع بالتمتع بالعقار المنتفع به .

ونصت المادة الـ (٤٠) من القرار : ٣٣٣٩ على مدى حق المتنفع في التمتع بالعقار المنتفع به بقولها :

للمتنفع الحق بثلة العقار من المداخل الطبيعية والنقدية التي يفلها العقار في فترات معينة منتظمة بدون ان تنقص تلك الغلة شيئاً من جوهر العقار .

ويدخل في هذه المداخل بدل تأجير حق الصيد والقتل .

ان حاصلات انتاج المكشوفة والمناجم المستورة والمقالع اذا كانت عائدة لصاحب العقار (بشرط ان يكون المنجم او المقلع قد فتح قبل ابتداء الانتفاع) .

والاشجار اذا كانت تستغل باوقات منتظمة (لاستهلاك حطبها
او ليعمها)
تكون شبيهة بالقلة .

فالمداخل الطبيعية هي النهر التي يتجها القار باوقات معينة متكررة بصورة
منتظمة من دون ان تؤول الى فناء القار او الى تقصيص شيء من جوهره كالحيوب التي
تستغل من الارض والاعمار التي تكون على الاغصان او الثابتة في الجذور بدون
واسطة ولا فصل فاعل سواء أكانت تجتث مرة في السنة او اكثر من مرة . ومتى كانت
الاشجار ثمر اكثر مرة في السنة يترتب على المتفع ان ياعى في جنبها عادات الجلة
التي بها الاشجار وعادات ملاكها .

واذا كان للقار المتفع به حيوانات ممددة لحدثت كمقارات بالتخصيص فللمتفع
الحق في كل ما يستحصل من هذه الحيوانات من سوف وشعر ولبن وتاج غيره .
والمداخل النقدية او الثمرات المدنية هي الدخل النقدي الذي يستفاد من القار
يوماً بعد يوم بدون ان يؤول الى نقص شيء من جوهره . كبذل ايجار المنزل واجرة
الارض الزراعية . فللمتفع استيفاء هذه المداخل ايضاً ما بقي ارتفاعه .
وله الحق ايضاً في الثقود التي تحصل من تأجير . اما كن الصيد والقتص في القار
المتفع به اذا آجر هذه الاماكن لآخر .

وهناك منتجات تستحصل من القار ولكنها تؤدي احياناً الى فناء جوهر القار
او الى اقصاء شيء من جوهره ، لانها لا تودل لمصول او انها لا تحصل الا بغير . وهي
ما اطلق عليه في هذه المادة اسم الحاصلات . كالمعادن والفحم الحجري والاحجار الصخرية
والآربة وغيرها مما يستحصل من المناجم او المقالع . وكذلك الاختشاب التي تتمتع
من الاشجار الضخمة .

فيري لاون وهلة ان هذه المحاصيل التي تؤلف جزءاً من رأس المال يجب ان لا
تعود الى المتفع .

ولكن اذا كانت هذه الاشياء قد خصصت من قبل مالك القمار لاستثمار منتظم قبل افتتاح حق الانتفاع فانها تصنف بطبيعة الحال في عداد المحاصيل المشابهة للغة .
وجينئذ تعود للمتفع . لانها تكتسب صفة دورية وموقوتة .
والمشترع عندما خول المتفع حق استثمار المناجم المكشوفة والمستورة والمقالع العائدة لمالك القمار . اذا كان قد بدى باستثمارها قبل انشاء حق الانتفاع على القمار الموجودة فيه .

وهذا الحكم مستوحى من المادة : (٥٩٨) من القانون المدني الفرنسي التي تقول : بان المتفع يتمتع كمالك للمعادن والمقالع التي تكون في حالة الاستثمار عند ابتداء حق الانتفاع .

ومع ذلك اذا كان الامر يتعلق باستثمار لا يمكن القيام به الا بعد الحصول على امتياز به من الحكومة فلا يحق للمتفع ان يتمتع به الا بعد الحصول على الامتياز .
اما المناجم والمقالع غير المكشوفة التي لم يكن قد بوشر باستثمارها فليس للمتفع حق بها . ولذلك فلا يسوغ له ان يفتح منجماً او مقلعاً في الاراضي الحاضرة لحق انتفاعه الا بموافقة مالك القمار وبعد اتخاذ الاجراءات القانونية .

واما الكنز الذي يعثر عليه في الارض الحاضرة لحق الانتفاع فهو في الحقيقة لا ثمرة ولا محصول بل لقطة وليدة الصدفة . وقد خصص القانون في المادة : (٢٣٦) ثلاثة اقسام لخاصة لصاحب الارض وخمس لمكتشفه والتمس الاخير لخرينة الدولة العامة .

وعليه فاذا اكتشف كنز في الارض المتفع بها خلال مدة الانتفاع فانه يكون لصالح مالك الارض ولا يبقى للمتفع اى حق فيه . هذا اذا لم يزل خسه بصفته مكتشفاً ولكي يستفيد المتفع هذا التمس يجب ان يكون اكتشاف الكنز تعادفاً لا بنتيجة حفر وتقيب لفرض الشور عليه .

وقد يتفق احياناً ان يوجد في القمار الحاضر لحق الانتفاع منجم مفتوح قبل انشاء الانتفاع ولكن هذا المنجم مهدمة ملتمز ذي امتياز غير صاحب حق الانتفاع .
ففي هذه الحالة لا يكون للمتفع حق باستثمار المنجم المذكور وانما يستحق استيفاء

الاراد السنوي الذي يؤديه صاحب الامتياز والذي يمكن تشبيهه بالثمرة المدنية .
واذا فرضنا ان المنجم افتتح اثناء دوام الانتفاع فان المتفع لا يمكنه ان يدعي
بشيء فيه ما لم يكن هو نفسه صاحب الامتياز . ومود الاراد السنوي الذي يستوفي عن
المنجم الى صاحب الرقبة . ولكن مقتضى الحقوق العامة انه اذا وقع شيء من ذلك
يجب ان يوضع على المتفع بدل الاضرار والاربابك الذي يحصل في انتفاعه من سطح
الارض التي يكون قد افتتح المنجم في جوفها .

وللمتفع ان يتمتع بالزيادة التي تحصل للمعار المتفع به بسبب الطمي .
وله حق الاستفادة من التوابيع الاخرى التي تنضم الى المقار . كما اذا ظهر فيه نبع
ماء فان حقه يشمل ماء النبع .

والاشجار وخاصة الغابات التي توجد في عقار خاضع لحق الانتفاع تعد
— كالتابع والمقالع — جزءاً من رأس المال الذي وضعه مالك العقار فلا يحق للمتفع
ان يسهه .

ولكن اذا كانت هذه الاشجار من نوع الغابات المدة للقطع بالناوبة او من
نوع الغابات ذوات الاشجار المرتفعة والمدة للقطع المنتظم فان منتوجاتها تعود للمتفع
اذ تكون آتية من نوع المحاصيل الشبيهة بالثقة .
ويراد بالغابات التي تقطع اشجارها متناوبة هي المدة لأن تقطع بالتتابع كلما امتدت
اغصانها قبل ان تصل الى ارتفاعها .

والغابات ذوات الاشجار المرتفعة المدة للقطع المنتظم هي الاشجار التي تستمر
بقطعها منطقة بعد اخرى وبطريقة توزيع اقسام القطع على وجه يكون معه
القطع متقارباً ويلاحظ فيه افساح المجال للاشجار كيما تدرك غاية ما يمكن ان تبلغه
من الارتفاع ،

ويدخل في هذا النوع ايضاً الغابات التي تقطع اشجارها بأخذ مقدار معين من
كل قسم مد للقطع .

وسواء أكانت الاشجار او الغابات الموجودة في المقار الخاضع لحق الانتفاع من

النوع المد للقطع بالتأوبة او المد للقطع المنتظم فأن على المتفع ان يراعى في استغلالها واستفادتها نظام القطع ، اى اقسام الغابة الى مناطق قطع معينة مع ملاحظة وترتيب الارقام الموضوعة للمناطق المدة للقطع في كل سنة او بفواصل اكثر من ذلك . واذا بالفرض لم تكن هناك طريقة معينة من قبل المالك لاستئجار الغابة او الاشجار التابعة للارتفاع فان على المتفع ان يتبع التعامل الجارى بين اصحاب الاملاك في منطقة المقار .

وقد يتفق ان تكون في المقار الخاضع لحق الارتفاع غابة ممد للقطع المتأوب او غابة ذات اشجار مرتفعة ممد للقطع المنتظم ولكن المالك لم يباشر قطعها قبل ابتداء الارتفاع . ففي هذه الحالة يحق للمتفع ان يقطع منها ما تنتج من الحطب والحطب للاستهلاك او البيع على وفق التعامل الجارى بين اصحاب الغابات الماثلة . وكذلك الامر اذا كانت هناك غابة ممد للاحتطاب بالتأوبة وكان مالك المقار يستثمرها بصورة غير منتظمة فليس للمتفع ان يقطع منه ما تنتج من الاحتطاب والاحتطاب بطريقة كافية بل يترتب عليه ان يتبع في القطع الاسلوب المرعى والتعامل الجارى لدى اصحاب الاملاك المدبرين عملاً بالقاعدة العامة التي تسود الموضوع كله وهي انه يجب على المتفع ان يتمتع بانقار المتفع به كرب عائلة محمود السيرة .

وبالعكس اذا كانت الارض الخاضعة لحق الارتفاع تحوي غابة ذات اشجار عالية ولكن هذه الاشجار ليست ممد للقطع المنتظم فيكون الامر حينئذ متعلقاً برقة للمقار وليس بقلته فلا يحق للمتفع ان يمس تلك الغابة . غير انه يستطيع ان يتمتع بما هو ممدود من تاج اشجارها السنوي او محصولها الموقوف كالبلوط والفلين وصنغ المطاط (كاوتشوك) وشفاية الاغصان (ما يقطع منها لتطيرها) بشرط ان يراعى في استئجار ذلك التعامل المحلى وعادات الملاكين .

اما الاشجار نفسها فليس له ان يقطعها ولا ان يأخذ منها شيئاً وان انقلبت او اقتلعت بقوة الواسف والارياح او بتأثير فيضان المياه وطفانها .

ومع ذلك فان لهذه القاعدة استثناءات تقضى بها مصلحة المقار الجارى عليه

الانتفاع وهي ان المتفع يستطيع استخدام الاشجار المقلوبة او المقلوعة قضاء وقدرأ في تصليح الابنية التابعة لحق انتفاعه في المقار وله ان يقطع او يقطع من الاشجار الغير مودة للقطع ما اذا كان قلمه او قطعه ضرورياً لاصلاح المحل بشرط ان يثبت للمالك ضرورة ذلك وقائده في الاصلاح .

ومن هذا القيل ايضاً ما اذا كان المقار المتفع به يحوى كروماً تحتاج الى مساميك فأن للمتفع ان يأخذ من اطراف الاشجار الداخلة في انتفاعه ما يحتاجه تلك الكروم من المساميك وان كانت تلك الاشجار غير مودة للقطع المتظم .

ويرى شراح الحقوق المدنية الفرنسية ان حق الانتفاع يتناول حق استخدام المسائل الفنية والتسويق المدة لتتقل الى مكان آخر . بحيث يسوغ للمتفع ان يتصرف بهذه النباتات والتسويق اذا اضطر الى استخدامها على شريطة ان يزرع للمالك بدلاً منها شيئاً فنيئاً .

حكم الغلة الموجودة قبل الانتفاع وبمده .

نصت المادة ال (٤١) من القرار : ٣٣٣٩ على انه :

عند الابتداء بالانتفاع وعند انتهائه فان الغلة التي لم تكن قد جمعت بعد ، او ما بقي منها بدون جمع يصير توزيعها بين المتفع وبين صاحب المقار على نسبة الزمن الذي كان فيه حق الانتفاع موجوداً او غير موجود مع مراعاة مدة الانتاج السنوية او غير السنوية المقابلة للغلة .
ليس لصاحب انمقار على المتفع ولا للمتفع على صاحب المقار رد شيء من ثقات الحراثة .

واما يحسب له ثمن الاسمدة والبذار التي تكون قد استعملت لتحضير الغلة القائمة على الارض عند ابتداء الانتفاع او عند انتهائه .

ومن التأمل في هذه المادة نرى انها تتضمن حالتين :

الاولى — حق المتفع في الغلة التي تكون موجودة قبل مباشرة التمتع بالمقار الذي هو موضوع حق الانتفاع .

والثانية — حقه في الغلة التي تكون موجودة عند انتهاء انتفاعه .

ففي الحالة الاولى تثبت له حصة من المحاصيل التي لم تكن قد جمعت او ما بقي منها بدون جمع سواء أكانت تلك المحاصيل من الثمرات النابتة بطبيعتها او بفعل فاعل .
وتعين هذه الحصة بالنسبة الى الزمن الذي مر على المحصول منذ زرعه في الارض او منذ ظهوره (بحسب نوعه) حتى تلويح بدأ الانتفاع ، والى المدة التي يحتاجها بعد ذلك للتاريخ لنضوجه وقطفه .

وبعد تعيين مقدار الحصة على هذا الوجه وتنزيله من مجموع المحصول يكون الباقي منه حقاً لملك المقار .

وفي الحالة الثانية اي في حالة انتهاء اجل الانتفاع او سقوطه باحد الاسباب القانونية مع وجود محاصيل في الارض المتفع بها لم تكن قد جمعت او قطفت تثبت للمتفع حصة من تلك المحاصيل ايضاً بين مقدارها بالنسبة الى المدة التي مرت على ظهور المحصول ونموه خلال مدة الانتفاع والى المدة التي يحتاجها بعد انتهاء الانتفاع كما يطيب قطفه وجمعه وبعد تعيين هذه الحصة فأن ما يبقى من المحصول يعود لصاحب المقار .

على انه في كلتا الحالتين لا يكون لاحد من المتفع وصاحب الملك حق في مطالبة الآخر بشيء من نفقات الحراثة والزراعة التي يكون اتفقا احدهما على المحصول الذي يسم بينهما على الوجه المبين اعلاه . وإنما يحسب في الحالة الاولى لصاحب الملك ثمن الاسمدة والبذار الذي يكون قد اخفقه على تحضير الغلة باعتبار انه خدم في اتفاقه ذلك مصلحة قضت الضرورة بأن تكون مشتركة فيما بعد بينه وبين المتفع . كما انه يحسب للمتفع مثل ذلك في الحالة الثانية .

وفي الحقوق المدنية الفرنسية (مادة : ٥٨٥) تعود للمتفع جميع المحاصيل الطبيعية

والصناعة التي تكون على الاشجار او السابل عند بدء الانتفاع . كما ان هذه المحاصيل تعود لصاحب الرقة اذا وجد منها شيء عند انتهاء الانتفاع .

ولا يحق لصاحب الرقة في الحالة الاولى ان يطالب المتفع بمصاريف العمل ولا يضمن البذور والاسمدة كما انه لا يحق للمتفع في الحالة الثانية مطالبة صاحب الرقة بشيء من ذلك .

واذا كان المتفع قد باع مسبقاً المحصول السنوي وهو قائم على سوقه ثم مات قبل حصد هذا المحصول . فبالنظر الى الحقوق الفرنسية يجب ان يعود ثمن البيع الى صاحب الرقة باعتبار انه اصبح مالكاً لذلك المحصول هذا اذا فرضنا ان البيع وقع بصفة يمكن الاحتجاج به تجاه صاحب الرقة . وفي هذه الحال اذا كان المتفع قد قبض ثمن البيع سلفاً يجب على ورثته ان يردوا مثله الى صاحب الرقة .

وهنا نساءل ماذا كان المالك لا يستطيع ان يعد البيع لاحقاً .

فبعض مؤلفي الفرنسي يرى بان المالك يستطيع ذلك ، لان المتفع يبيعه الأثمار التي لا تزال قائمة على الاغصان او على جذورها يكون قد تصرف بشيء لم يكن له . ولذلك فان صاحب الرقة يستطيع ممارسة المشتري بقطع الثمار او اتمام قطعها اذا كان باشره . وتبقى للمشتري وسيلة وحيدة فيما اذا كان قد دفع الثمن سلفاً هي ان يطلب اعادته من وارثي المتفع . ونحمل خطر عدم ملاءة هؤلاء بدلاً من ان يتحملها صاحب الرقة .

ولكن اجتهاد القضاء الفرنسي يقبل حلاً غير هذا وهو انه مادام المتفع يملك حق عقد اجارة قابلة للاحتجاج بها تجاه صاحب الرقة لمدة تسع سنين اي ان له ان يتصرف بالاثمار خلال مدة تسع سنوات فله بطريق الاولى ان يتصرف بمحصول سنة واحدة يبيعه سلفاً . وان السجلة التي قام بها بهذا البيع ليست سوى طريقة من طرق الاستئجار غير المباشر وعلى مالك الرقة ان يحترمها .

حكم الاجارات التي تقدم على المقار المتفع به .

وقد يكون المقار الذي هو موضوع حق الانتفاع مؤجراً من قبل مالكه لآخر

قبل انشاء حق الانتفاع عليه .

كما انه يحدث أحياناً ان يسقط الانتفاع او ينتهي اجله والعقد مؤجر من قبل المتفع لشخص آخر .

فالأجارة التي تكون معقودة على العقار او على جزء معين منه قبل انشاء حق الانتفاع يسري حكمها على المتفع بوجه مطلق . ويجب عليه احترامها مهما كانت مدتها . اما الاجارة التي يقدها المتفع على العقار المتفع به او على جزء معين منه ففيها نظر . لانه وان كان يحق للمتفع في الاصل ان يؤجر الشيء الخاضع لحق انتفاعه وان كان يكون مجبراً شخصياً على احترام العقد الذي يبرمه مع المستأجر طيلة مدة الانتفاع فهل يصح للمستأجر ان يحتج بهذا العقد تجاه مالك العقار بعد انتهاء الانتفاع ؟

فبالنظر الى الحقوق الرومانية والى المتقدمين من علماء الفرنسيين لم ير وجهاً لامكان احتجاج المستأجر تجاه صاحب الملك بالعقد الذي استفاده من المتفع . لان المتفع وصاحب الرقة من جهة يتمتعان بحقين عيين متوازيين جارين على الشيء نفسه .

ومن جهة اخرى فان عقد الاجارة لا يتحول المستأجر الا حق دين (شخصي) تجاه المؤجر . وعليه فان الواجب الذي يترتب على المتفع تجاه المستأجر يكون بالنسبة الى صاحب الرقة مصداقاً للقاعدة القائلة بان العقد يلزم المتعاقدين . تلك القاعدة التي لا تزال جارية بحق اجارة النقولات الى الآن لعدم ورود نص في القانون المدني الفرنسي يخالفها وهذا مقول ومنطقي .

اما فيما يتعلق بالاموال غير المنقولة فيظهر ان المشرع الفرنسي قد انحاز عن المنطق حيث اعتبر الاجارات التي يقدها المتفع على العقار المتفع به سارية بعد انتهاء الانتفاع على صاحب الرقة لمدة محدودة . وحذا حذوه المشرع السوري في هذا الباب اذ قرر في المادة (٤٢) من القرار : ٣٣٣٩ انه :

على المتفع ان يحترم الاجارات التي يكون قد عقدها صاحب العقار

قبل ابتداء الانتفاع .

اما الاجارات التي يعقدها المتنع فتصبح غير سارية على صاحب المقار بعد ثلاث سنوات من سقوط حق الانتفاع .

ذلك لان صاحب الرقة والمتنع من صالحهما ما ان يجد هذا الاخير مستأجراً لائماً لاستئجار المقار الجاري عليه الانتفاع اذا كان لا يستطيع استئجاره او استعماله بنفسه ولا يمكن إيجاد مستأجر يرضى بالتعاقد اذا كان القدر الذي يوقمه لا يمت على اطمئانه في المستقبل .

وعليه فاذا كانت هنالك اجارة عقدها المتنع على المقار الخاضع لحق انتفاعه او على بعض المنافع التي تستحصل من ذلك المقار كحق الصيد مثلاً لمدة عشرة سنوات وانتهى حق الانتفاع بعد اربع سنوات من تاريخ عقد الاجارة فلا يسري مفعول هذا القدر على صاحب الرقة الا مدة ثلاث سنوات اخرى فوق الادبع السنوات التي انقضت قبل انتهاء الانتفاع ، وتمد الاجارة لاغية بعدئذٍ بالنسبة اليه . لان صاحب الرقة غير ملزم باحترام عقد الاجارة المفرط الذي عقده المتنع . اما بالنسبة الى هذا الاخير فان القدر يبقى صحيحاً مهما كانت الاجارة طويلة ما دام حق الانتفاع قائماً . وبهذا الاعتبار يكون المتنع ملزماً تجاه المستأجر كدائن شخصي ، يحق للمستأجر مطالبته اذا كاث حياً والرجوع على تركته اذا كان قد توفي .

وفي القانون المدني الفرنسي (مادة : ٥٩٥) اذا آجر المتنع منافع المقار المتنع به او منفعة قسم منه يجب عليه ان يحدد مدة الاجارة او ان يشترط في تحديد الإيجار الشروط الواجبة مراعاتها في تصرف الزوج باملاك زوجته والمتصوص عنها في المادة (١٤٢٩) من القانون المذكور . وذلك انه اذا استقل الزوج بتأجير المقار الخاص بزوجته مدة تزيد عن تسع سنين ثم تفارق الزوجان او بطل اشتراكهما بالمال فلا يسري على الزوجة ولا على ورثتها من هذه الاجارة الا لمدة التسع سنين . واذا انقضت الشركة بين الزوجين خلال التسع سنين التي تلي الإيجار انعقد للمؤجر

تسع سنين اخرى ابتداءها غاية التسع سنين الاولى وهلم جرا . وفي هذه الحال لا يسري على الزوجة او وراثتها من الاجارة الا المدة الباقية من العقد الذي تنفسخ الشركة خلاله .

ولما كان هذا الاسلوب هو المتبع في تعيين الاجارة التي يقدها صاحب حق الانتفاع على منافع العقار المنتفع به فلا يسري على مالك العقار من مدة السنوات التسع المستبرة دورة اولى للاجارة الا الشطر الباقي من دورة التسع سنوات التي ينتهي الانتفاع خلالها .

وعدا عن ذلك فان القانون عندهم اجاز للمنتفع بالاراضي الزراعية ان يجمد عقد الاجارة اثناء مدة انتفاعه قبل انتهاء الاجارة بثلاث سنوات . وللمنتفع بالاملاك المبنية ان يجمد العقار قبل انتهاء العقد الاول بسنتين . وقضى بان يجري مفعول هذه المدة على مالك العقار علاوة على التسع سنوات المحددة لدورة الاجارة الاولى .

اما عندما فقد حددت المادة الـ (٤١) الجاري شرحها المدة التي يجب على مالك العقار احترامها من الاجارة المقودة على عقاره من قبل صاحب حق الانتفاع بان جعلتها ثلاث سنوات على الاكثر ابتداء من تاريخ انتهاء حق المنتفع في العقار المنتفع به . وعدت كل مدة تزيد عن هذا الحد لاغية بالنسبة الى مالك العقار الذي يجب ان يرد اليه ملكه عند نهاية الانتفاع خالياً من كل عبء . وقد اصاب المشرع في هذا التحديد منعاً للتواطؤ الذي يحتمل وقوعه بين المنتفع وبين المستأجر . ضد مصلحة مالك العقار .

تنازل المنتفع عن حقه في الانتفاع

ومن الحقوق التي اجاز القانون للمنتفع ممارستها انه يستطيع بيع حقه او التنازل عنه بدون بدل . اذ جاء في المادة : الـ (٤٣) من القرار : ٣٣٣٩ انه :

يحق للمنتفع ان يتنازل عن حقه مجاناً او يبدل ، ما لم يكن في صك انشاء الانتفاع احكام تخالف ذلك .

ويظل حق الانتفاع بعد التنازل قائماً في شخص المتنازل عنه . فلا يكون اذاً التنازل عن حق الانتفاع في حل من تعهداته تجاه صاحب الرقبة .

اما الانتفاع فيسقط بموت المتنازل لا بموت المتنازل له .

اي ان تنازل المتفع لآخر عن حقه في الانتفاع بآة صورة كانت لا يغير شيئاً من الواجبات الملقاة على عاتقه بحكم القانون لصاحب الملك ، بل يبق مسؤولاً تجاهه عن جميع تعهداته الناشئة عن حق الانتفاع الى ان ينتهي اجل انتفاعه بوفاته او بسقوط حقه منه باحد اسباب السقوط القانونية .

واذا توفي الشخص الذي انتقل اليه الانتفاع من المتفع فلا تؤدي وفاته لسقوط الانتفاع وزواله ، بل يظل قائماً بهذة المتفع الاول الى ان يموت او ان يسقط حقه منه .

وحكم هذه المادة والتي قبلها مستوحى من نص المادة : (٥٩٥) من القانون المدني الفرنسي التي جاء في اولها : انه يحق للمتفع ان يتمتع بالمنفعة بنفسه او بغيره بإيجارها لآخر او بيعها او بالتبرع بها على قدر مدة انتفاعه الخ ...

وقد كانت شريعة الرومان لا تحول المتفع حق التنازل عن حقه في الانتفاع بل تميز له ان يتنازل عن عائدات هذا الحق مدة حياته . ولكن القانون المدني الفرنسي ومثله نظام الملكية العقارية عندنا — على ما هو ظاهر من صراحة موادهما — لم يلتفتا الى هذا التمييز الدقيق بل قالان للمتفع يستطيع ان يتنازل عن حقه في الانتفاع لآخر وليس عن عائدات هذا الحق فقط . وان هذا الحق يكون محكوماً بالسقوط بين يدي المتنازل له منذ وفاة المتنازل (اي المتفع) .

والفائدة العملية التي يسفر عنها تنازل المتفع عن حق الانتفاع نفسه وليس عن عائداته هي انه اذا كان التنازل قاصراً على العائدات كما هو مفهوم الشريعة الرومانية

فان المال الذي يكتسبه التنازل له يؤلف في ثروته حقاً قائماً بنفسه يختلف عن حق الانتفاع وحينئذ لا يستطيع انشاء التأمين على المقار الجاري عليه الانتفاع . اما في الاسلوب الذي قبله المشرع الفرنسي واخذ به المشرع السوري ، اي اذا كان التنازل شاملاً لحق الانتفاع وعائداته مآً فان التنازل له يستطيع الاستفادة من حقه باجراء التأمين عليه كما كان التنازل نفسه يستفيد منه .

وجائب المتفع اثناء تمتعه بالمقار المتفع به

يترتب على المتفع ان يقوم اثناء ممارسته حق الانتفاع بوجبتين اساسيتين هما :

- ١ — الحرص على جوهر المقار المتفع به .
 - ٢ — مراعاة عادات الملاك في استعمال المقار واستئجاره .
- وذلك لاجل المحافظة على المقار وصونه من التلف او الفساد .
- فالوجبة الاولى نصت عليها الفقرة (١) من المادة الـ (٤٤) من القرار ٣٣٣٩ بما يلي :

على المتفع ان يتمتع بالمقار كصاحب عقار ممتنٍ مجتهد .
وعليه على الاخصر ان يعلم صاحب المقار بالتمديدات التي يقوم بها الغير على عقاره .

وان لم يفعل فيكون مسؤولاً عن الضرر الذي يلحق صاحب المقار .

وعليه ايضاً متابعة العمل بموجب صكوك الضمان (السيكورتاه) المعقودة سابقاً ودفع الاقساط المتوجبة عليه .

اي انه ليس للمتفع ان يأتي اي عمل في المقار المتفع به يؤدي الى تخريبه او افساده او تلفه جوهره تلفاً كلياً او جزئياً .

وعدا عن ذلك فإنه مكلف بإخبار مالك العقار بكل تدبير يقع من قبل الغير على عقاره أو يخل بمطلق حق من حقوقه ، وأنه اذا اهل القيام بهذا الواجب في الوقت المناسب كان مسؤولاً كما لو كان هو الذي ارتكب ذلك التمدي .

على انه وان كان مقتضى الانتفاع ان يحجر المنتفع صاحب الملك بالتدبير الذي يقع من قبل الغير على عقاره فان ذلك لا يمنه من مخاصمة من يزعمه في انتفاعه مباشرة ، لان القانون يحوله حق اقامة دعوى وضع اليد ككائر واضعي اليد على املاك الغير باسباب شرعية .

وعلى المنتفع ايضاً اثناء تمتعه بالعقار المنتفع به ان يستكمل جميع التدابير اللازمة لصون العقار واستبقائه بحالة حسنة ، كأن يعمل لقطع مدة الزمن القانونية التي تمر على صاحب الرقبة . بالنظر الى ان هذا الاخير الذي يكون يبدأ عن العقار قد لا يوجد بحالة تساعد على صيانة العقار مثل المنتفع القائم على التمتع به .

ومن التدابير التي يترتب على المنتفع اتخاذها لصيانة العقار المنتفع به المتابعة على العمل بموجب عقود الضمان المقودة قبلاً للتأمين عليه ، والقيام باداء الاقساط التي تستحق لشركات الضمان بموجب العقود .

ومع ان اجتهاد القضاء الفرنسي في هذا الشأن ادى الى ان واجب النابة بالعقار المنتفع به يتضمن الزام المنتفع بوضع القار تحت التأمين لدى احدى شركات الضمان ، وأنه اذا لم يفعل وتضرر العقار كان مسؤولاً لدى صاحب الملك عما يلحقه من الضرر فان بعض شراح الحقوق المدنية الفرنسية يخالف هذا الرأي قائلاً ان وضع القار تحت التأمين لدى احدى شركات الضمان ضد الحريق او غيره نوع من اعمال الحيلة والتبصر الواجبين على مالك العقار نفسه وليس من اعمال النابة والتعهد التي يترتب على المنتفع .

والشترع عندئذ احد برأي هذا الفريق من الطاء فنزr بالمادة الجاري شرحها انه يكلف المنتفع متابعة العمل بصكوك الضمان واداء الاقساط التي تستحق بموجبها ، ولم يقل

بالزام المنتفع بوضع المقار المنتفع به تحت الضمان لتأمين عليه ضد الاخطار التي يحتمل لحاقها به .

على انه اذا تابر المنتفع على العمل بموجب عقد الضمان السابق لارتفاعه او اذا عقد مقابلة جديدة لتأمين على المقار المنتفع به فانه يأخذ عند وقوع الكارثة حصة من مبلغ الضمان تعادل قيمة حقه في الارتفاع وما بقي يأخذه صاحب المقار .

والوجبة الثانية : التي تترتب على المنتفع اثناء تمتعه بالمقار المنتفع به نصت عليها الفقرة (٢) من المادة (٤٤) الجاري شرحها بما يلي :

على المنتفع باستعماله المقار والتمتع به ان يعمل وفقاً لما اعتاده اصحاب المقارات السابقون . ولا سيما فيما يتعلق بالغاية المدة لها الابنية وطريقة حراث الاراضي واستثمار الحراج والمقالع .

غير انه يجوز له زراعة الاراضي البور او بصودة اعم تحسين طريقة الزراعة .

اي ان المنتفع يكون ملزماً بمراعاة العادات التي كان مالك المقار يتشقى عليها في استعماله المقار والتمتع بمناسفه . فلا يسوغ له ان يعمل اي عمل يؤدي الى تبديل الغاية التي اعد لها المقار من قبل مالكه كالمكان المقار داراً معدة للسكن فلا يجوز له ان يتخذها مخزناً للبضائع التجارية او اسطبلًا او غير ذلك . او كان المقار ارضاً زراعية فلا يجوز له حراستها بطريقة غير التي اعتاد صاحب الارض الجري عليها في حراث ارضه . اللهم الا ان تكون الطريقة التي اختارها مما يؤدي الى تحسين زراعة الارض .

ولا يحق للمنتفع ان يقطع الاشجار والكروم القائمة في ارض المقار المنتفع به ليتخذ منها حقلاً يزرعه بالحبوب .

وليس له ان يتبع في استئجار المقانع الداخلة في ارتفاعه اسلوباً غير الذي كان

اصحابها يستمرونها به . ولا ان يسلك في قطع الاشجار المدة للاحتطاب طريقاً غير الذي كان يسلكه في قطعها مالك المقار .

وصفة القول انه يجب على صاحب حق الانتفاع ان يسلك في ممارسة حقه سبيل الامانة والصيانة وان يراعي في ذلك المادات والاساليب التي كان يجري عليها صاحب المقار قبل بدء الانتفاع .

ومع ذلك فاذا كان المقار المتفع به من الاراضي البور ، اي المهمة زراعتها فيحق للمتفع ان يزرعها ويستمرها . ولا يعد ذلك مخالفة منه لمادات الملاك .

واذا كانت الارض الحاضرة لحق الانتفاع بحاجة الى الاصلاح والتحسين فلهتفع ان يتخذ الوسائل المؤدية الى اصلاحها وتحسين طريقة الزراعة فيها . اذ ان ذلك من دواعي الرقي الاقتصادي فضلاً عما فيه من الفائدة للمتفع وصاحب الرقة .

نفقات المقار المتفع به وتكاليفه .

وعدا عما تقدم ذكره من الواجبات المترتبة على المتفع اثناء استعماله المقار ونتمه به فقد فرض القانون عليه ان يؤدي بعض التكاليف المترتبة على المقار . وهذه التكاليف على قسمين :

قسم منها ؛ يؤديه على المتفع لوحده .

وقسم ؛ يشترك في ادائه المتفع وصاحب الرقة معاً .

فالتكاليف المترتبة على المتفع لوحده هي ما نصت عليه المادة (٤٥) من القرار :

٣٣٣٩ بقولها :

تكون على نفقة صاحب الانتفاع الضرائب العقارية المختلفة .

وكذلك الترميمات اللازمة للحفاظ على المقار .

وخلاف ذلك التصليلات الكبيرة اي التصليلات التي تتعلق بتجديد

قسم مهم من المقار وتستوجب مصاريف غير عادية فأنها تترتب على

صاحب الرقبة .

ويراد بالضرائب القارية ما تستوفيه الحكومة عن الاملاك الثابتة بموجب قوانينها الخاصة كرسوم الوريكو وضريبة الاعشار وما تتقاضاه الدوائر البلدية من رسوم الحراسة وغيرها مما يفرض عادة على العقار . ويحسب كلفة المحاصيل والثمرات .

وحكم الفقرة الاولى من هذه المادة مستوحى من نص المادة (٦٠٧) من القانون المدني الفرنسي القائلة :

« يجب على المنتفع ما دام مستحقاً لفنفعة ان يدفع الموائد المترتبة على المين بسبب ثمرتها حسب عرف البلدة . »

واما الترميمات اللازمة للمحافظة على العقار فيراد بها المصاريف التي تقضي الضرورة باتفاقها لترميم العقار المنتفع به واصلاح ما تخرب منه مع الزمن كتنفقات تصليح السياجات وتقليم الاشجار والعناية بها وتكون هذه المصاريف على عاتق المنتفع ليقى العقار بحالة حسنة عملاً بواجب الصيانة المفروض على المنتفع الذي هو نتيجة طبيعية لواجب اعادة العقار وتسليمه عند انتهاء الاتفاق . وعليه فاذا انتهى اجل الاتفاق وكان المنتفع قد اهمل ترميم ما تخرب من العقار فانه يلزم بالتعويض لصاحب الملك عن كل نقص او فساد يظهر في جوهر العقار من جراء ذلك الاهمال .

وعلى المنتفع ايضاً ان يؤدي نفقات الدعوى التي تنشأ عن الاختلافات المتعلقة بالنفقة . اما الدعوى التي تعلق برقبة العقار فتعود نفقتها على مالك العقار .

واما التصليحات الكبيرة التي تعود نفقتها على صاحب الملك فهي : ترميمات الجيطان الجسيمة وعقود البناء وتجديد الاعمدة والسقوف باجمها وانشاء السدود وجدران الاستناد لدعم البناء واقامة الجواجز وما شابه ذلك .

ويراد بالجيطان الجسيمة الجدران المحيطة بالبناء بما فيها الجيطان الداخلية الماثلة لها في الارتفاع والتي تستند اليها الاعمدة والمداخن .

ولكن اذا كان المنتفع هو الباعث على اجراء تصليحات من هذا القبيل لتقصيره

بامر الناية بالمعار فان فقها حينئذ تكون عليه ، لانه السبب لها .
واذا تهدم قسم من المعار المتفع به بسبب قدمه او من جائحة او آفة مساوية
بدون ان يكون للمتفع دخل في انهدامه لا مباشرة ولا تسيباً فكما ان هذا الاخير
لا يكون ملزماً باعادة بناء ما تهدم كذلك صاحب الرقة لا يكون مكلفاً باعادته اذا لم
يشأ من تلقاء نفسه اعادته لحالته الاصلية ، لانه غير مطالب في الاصل بآية وجبة
نجاه المتفع .

ولا يصح القول في مثل هذه الحالة انه يترتب على مالك المعار تجديد ما تهدم
ليتسنى للمتفع استيفاء منفعته . لان من صفات حق الانتفاع البارزة انه يسقط اذا
تلقت العين التي هي موضوعه كما انه يسقط عن الجزء الذي تلف منها اذا تلف بعضها
ويبقى جارياً على الجزء الآخر .

وعليه فاذا تهدم قسم من المعار بسبب قدمه ولم يشأ صاحبه اعادة بنائه وكان
المتفع لا يرغب في تجديده من ماله فان الانتفاع يسقط عن القسم الذي تهدم ولا يحق
للمتفع ان يطالب المالك باعادة بنائه . كما ان هذا الاخير لا يغير على ذلك لقوله في
المادة (٤٦) من القرار : ٣٣٣٩ :

لصاحب الرقة ولا المتفع يجبران على اعادة بناء ما تهدم بسبب
قدمه او قسلاً وقدرأ .

وقد ينظر بالبال ان هذه المادة جاءت مناقضة لقوله في المادة السابقة ان مصاريف
التصليحات الكبيرة في المعار المتفع به تترتب على صاحب الرقة . غير انه لما كانت
همة مالك المعار المتفع به سلبية بحثة بحيث يترتب عليه ان يحتمل انتفاع المتفع من
المعار دون ان يقوم تجاهه بأي عمل ضمن له هذا الانتفاع فاننا نرى ان تحميل
صاحب المعار نفقات التصليحات الجسيمة لا يفيد اجباره على القيام بها اذا هو لم يقر
بها من تلقاء نفسه .

لانه اذا جعل صاحب المعار مجبراً على القيام بالتصليحات الجسيمة كان ذلك

مدعاة لتحمله كلفة عظيمة بدون حق ، اذ يشدو مضطراً للاتفاق من ماله الخاص على اعمال قد لا يستفيد منها اصلاً .

ولنفرض ان المتفع اتفق من ماله على الترميمات الجسيمة بقية الاستمرار على الاتفاع من العقار الخاص لحق اتفاعه فهل يحق له ان يطالب صاحب الرقة بما اتفق ؟ كلا . لان هذا يد تمهداً منه لاجبار صاحب الملك على القيام بالترميمات الجسيمة مع ان القانون لم يجبره على اجرائها .

غير انه لما كان عدم اجبار مالك العقار على اعادة بناء ما تهدم منه مبنياً على احتمال عدم رغبته او عدم قدرته على الاتفاق وكان المتفع في الاصل غير مكلف باعادة بناء ما تهدم من العقار بدون تد او تنصير منه ، فاذا اتفق ان كان البناء مضموناً في الاصل لدى احدى شركات التأمين وكان المتفع او صاحب الرقة يرغب في اعادة بناء ما تهدم منه قضاءً وقدرأ او بسبب قدمه جاز للمحكمة صاحبة الشأن ان تحكم بتخصيص المبلغ الذي يؤدي من الشركة تمويضاً لتجديد بنائه اذا رأت في ذلك فائدة لها اولاً أحدهما صلاً بالفقرة الثانية للمادة الجاري شرحها القائله :

على انه اذا حدث الانهدام على اثر كارثة كان العقار المهذوم مضموناً ضدها بجملة او بقسم منه فيجوز بناء على طلب من صاحب العقار او على طلب من المتفع استخدام التمويض المدفوع لتجديد بناء العقار او لترميمه .

وبري بعض شراح الحقوق المدنية الفرنسية انه اذا كان التهدم من العقار لاحتاج الى تجديد ثم يل يقتصر الى ترميم واصلاح فانه يمكن اجبار صاحب الرقة على ترميمه كما يجوز اجبار المتفع عند الاتضاء على القيام بذلك .

ويقول آخرون انه اذا كانت الترميمات جسيمة فلا المالك ولا المتفع يجبران على القيام بها . وهو ما اخذ به المشرع في المادة الجاري شرحها .

التكاليف المشتركة

اما التكاليف التي يترتب على المتفع ان يشترك مع مالك العقار في تسديدها فهي النفقات التي تمس بالضرورة رأس المال اي قيمة العقار الخاضع لحق الانتفاع . ولا تصيب المداخل الا بطريقة غير مباشرة بسبب تنقيصها رأس المال الذي ينتج عنه الثمرات كالديون المطلوبة من صاحب العقار من اجل التصليلات الكبيرة التي يكون قد قام بها فانه يقوم بتسديدها على ان يؤدي له المتفع الفائدة عنها ما دام يتمتع بالانتفاع . وقد نصت المادة الـ (٤٧) من القرار : ٣٣٣٣٩ على طريقة التسديد هذه بقولها :

اذا وجب تسديد دين يقتضي تسديده نقصاً في رأس المال فعلي المتفع ان يشترك في دفع الدين بتحقيق ايراداته تحقيقاً نسبياً على الصورة التالية :

١ - على صاحب العقار ان يدفع رأس المال اللازم . وعلى المتفع ان يحسب له فوائد تدفع له ما بقي الانتفاع .

٢ - على انه يحق للمتفع ان يقدم رأس المال وفي هذه الحالة على صاحب العقار ان يرجعه له (بدون دفع فوائد) عند انتهاء الانتفاع .

وانت ترى ان هذه المادة نظمت بين المالك والمتفع اشتراكاً حقيقياً في هذا النوع من النفقات اذ وضعت لهما طريقين يختاران احدهما .

واقف الحال ان هذا الاشتراك عادل جداً . لانه اذا لم يرض احد منهما ان يسلف المبلغ الضروري لتسديد هذه التكاليف فان الدائن يحجز من رأس المال (اي من العقار) ما يبادل مطلوبه ويبقى الزائد عنه للمالك وحده . وحينئذ يفقد المتفع منفعة الحصة المحجوزة التي تكون قد انتقلت لصالح القائم بالحجز . فالقاعدة المقررة في هذه المادة توفر لكل منهما النفقات وتقص القيمة التي لا بد من حدوثها في حالة

التنفيذ الجبري .

وعددت المادة الـ (٢٨) من اقرار المذكور انواع التكاليف المشتركة بين المالك والمتنفع بقولها :

ان النفقات التي يشترك في دفعها صاحب الرقبة والمتنفع كما هو مذكور بالمادة السابقة هي :

١ - نفقات التصليحات الكبرى .

٢ - التكاليف غير العادية التي تفرض على المقار اثناء الانتفاع كالضرائب الخاصة بالحرب والتعويضات التي تدفع للمتزمي تخفيف المشتبهات بأمر السلطة العمومية . . . الخ ،

٣ - الحصة التي تلحق المقارات من الدين الموروث فيما اذا كان حق الانتفاع جارياً على جميع عقارات المتوفى . ولتميز هذه الحصة تقدر - اذا اقتضى الامر - قيمة المقارات التي يتمتع بها المتنفع بالنسبة الى قيمة مجموع التركة .

فالتصليحات الكبرى هي في الاصل على عاتق صاحب المقار . فاذا تخلف هذا مع المتنفع على القيام بها كان المتنفع ملزماً بتسديد الفائدة القانونية عن المبلغ الذي ينفقه عنها صاحب المقار ما بقي الانتفاع قائماً بشخص المتنفع .

ولما كان من المحتمل ان يرغب المتنفع في التخلص من اداء الفائدة عن الاموال التي تنفق على ذلك فقد منحه القانون حق تقديم رأس المال اللازم كقرض يقرضه لصاحب الرقبة على ان يسترجعه منه عند نهاية الانتفاع ولكن بدون ان يتقاضى عنه فائدة ما .

ومثل ذلك ما اذا كانت هناك ضريبة ترتبت على المقار المتنفع به قضت بوضعا

حالات خاصة كالضرائب التي تفرض على العقارات لتسديد مخقات الحرب او التي تفرضها الحكومة للقيام باعمال تقتضيها حالة صحية او اقتصادية عامة او محبة في منطقة القار المتفع به كصاريف تجفيف المستنقعات الضارة واما مشاكل ذلك من المشاريع التي تستلزم تحميل المقارات تكاليف غير عادية .

اما الحصة التي تلتحق بالمقارات من الدين الموروث فيراد بها انه اذا اوصى احدهم لآخر بحق الانتفاع من جميع عقاراته وكان هذا الوصي مديناً بمبلغ من المال فأف الوصي له بالانتفاع يندو مكلفاً عند بدء انتفاعه بتسديد حصة من دين الوصي لانه يكون متصرفاً بجزء من الثروة . ويتمين مقدار هذه الحصة بأن يجري تقويم المقارات المنتفع بها وتقدير قيمتها بالنسبة الى مجموع تركة الوصي ثم يمين ما يصيب المنتفع من الدين بالنسبة الى قيمة المقارات الجارية بانتفاعه .

اما الديون التي تكون على الوصي موقفة بالمقار الوصي بانتفاعه فلا يكلف صاحب حق الانتفاع بداء شيء منها ، لان حق الدائن يتعلق آثراً برقة القار وليس بمراته . فاذا امتنع مالك القار عن ادائه له امكنه استيفاءه من رقة عقاره وقد نصت المادة : (٤٩) من القرار : ٣٣٣٩ على ذلك بقولها :

لا يلزم المنتفع مبدئياً بالدين المضمون بتأمين جبار على القار الذي يتمتع به .

وعليه فاذا اضطر المنتفع الى اداء شيء من الدين المذكور من ماله فله ان يرجع بما اداه على مالك القار . اللهم الا ان يكون الوصي نفسه قد اشترط في صك الوصية ان يسدد المنتفع الوصي له ذلك الدين من ماله . (راجع المادتين : ٦١١ و ١٠٢٠ من القانون المدني الفرنسي) .

سقوط حق الانتفاع او انتهاءه

تقدم لنا في صدر هذا البحث ان حق الانتفاع حق موقت ينتهي حتماً بموت المتفع .

وعدا عن هذه الصفة التي هي من ابرز صفات هذا الحق فأن هناك حالات اخرى توجب سقوطه وزواله نصت عليها المادة : (٥٠) من القرار : ٣٣٣٩ بقولها :

يسقط حق الانتفاع .

بانتهاء اجله او بموت المتفع .

او بتلف الشيء المتفع به تلفاً شاملاً .

او بتنازل المتفع عنه .

او بأخلاقه لسوء الاستعمال .

او بتوحيد الحقوق ، اي بجمع صفتي المتفع وصاحب المقار بشخص واحد .

ولا يكون لهذا السقوط مفعول قضائي الا بعد شطب التسجيل المقيّد في السجل العقاري .

سقوط الانتفاع بانتهاء اجله او بموت المتفع

فأنهاء اجل الانتفاع هو اقصاء المدة المينة له والتي تنقضي قبل وفاة المتفع . لان اقصى حد لمدة الانتفاع — كما اوضحنا سابقاً — هو موت المتفع ونحو كان انشاء الانتفاع لاجل ينتضي قبل وفاته فانه يزول وينتهي بحلول ذلك الاجل ولو بقي المتفع حياً كما لو اوصى بحق انتفاع لقاصر حتى يبلغ رشده .

واما موت المنتفع فهو السبب الاعيادي لانتهاء الانتفاع الذي بدوم مبدأ طيلة حياة المنتفع اذا لم تكن له مدة معينة تنقضي قبل وفاة صاحبه . وكل شرط يرمي الى منح حق الانتفاع مدة تتجاوز حياة المنتفع يكون باطلا .

وقد قلنا في شرح المادة (٣٣) انه يجوز ان يوصى بحق الانتفاع لشخص ولورثته من بعده على التاقب بشرط ان يؤول بعد انقراضهم جميعاً الى جهة برّ لا تنقطع على ان يوصى بملك الرقة ايضاً الى تلك الجهة الخيرية . ونقول الآن انه يجوز ايضاً انشاء حق الانتفاع بصورة انه ينتقل من شخص الى آخر بشرط ان يكون جميع المنتفعين احياء حين انشائه . لان انشائه على هذا الوجه لا يناقض القاعدة القائلة بان حق الانتفاع بدوم فقط طيلة حياة المنتفع وينتهي حتاً بوفاته .

سقوط الانتفاع ب تلف الشيء المنتفع به .

وبما يضع حداً للتمتع بحق الانتفاع تلف المقار الذي هو موضوع هذا الحق تلفاً شاملاً . اي خرابه باجمه من غير ان يبقى منه شيء يمكن الانتفاع به . اذ يستحيل بعدئذ استيفاء النفقة المقصودة منه .

اما تلف بعضه دون البعض الآخر فلا يكون مسقطاً لحق الانتفاع الذي يبقى جارياً على الجزء الذي لم يتلف .

واذا كان الانتفاع جارياً على بناء تلف باجمه فضاء وقدراً فان حق صاحبه يسقط نهائياً ولا يسوغ له ان يتمتع بالاقاض ولا بالارض التي كان البناء فوقها . ولكن اذا كان الانتفاع جارياً على عقار مؤلف من ارض وبناء قائم فوق قسم منها وتلف البناء باجمه لقدمه او من تأثير ثابتة فان حق الانتفاع يبقى جارياً على ذلك المقار وبحق المنتفع ان يتمتع باقراض البناء تباً للارض التي يبقى انتفاعه جارياً عليها .

وفي هذه الحال اذا كان البناء مضموناً لدى شركة من شركات التأمين وطلب مالك المقار او المنتفع استخدام مبلغ التعويض الذي تؤديه الشركة لتجديد البناء

او لترسيمه يجوز للمحكمة ان تقرر تخصيص المبلغ المذكور لهذا الغرض اذ جاء في المادة : (٥٢) من القرار : ٣٣٣٩ انه .

اذا لم يكن حق الانتفاع جارياً الا على بناء او حدث ان تلقت هذه البناء بحريق او بحادث آخر او انها سقطت من القدم فلا يحق المنتفع ان يتمتع بالارض ولا بمواد البناء .

ويكون الامر بعكس ذلك فيما اذا كان المنتفع مستولياً على جميع الارض التي تكون البناء جزءاً منها ما لم يطبق في الحالتين المذكورتين الاحكام الاخيرة المذكورة في المادة (٤٦) اعلاه .

وجاء في آخر المادة : (٥٠) من القرار المذكور انه :

يستحيل عند الاقتضاء حق الانتفاع الى حق بالتعويض الذي تدفعه شركة الضمان .

او بالتعويض الذي يدفع كبذل استملاك بسبب المنفعة العامة :

وهذا يتم اذا كان المنتفع قد انفق على المقار المنتفع به مصاريف ذات شأن لاجل استئثاره او كانت هناك منفعة متحققة حرم المنتفع من استيفائها بسبب تلف المقار بحريق او آفة سماوية اخرى او اتخاذ قرار من الحكومة بتملك المقار باسم النفع العام . وعليه فاذا تلف المقار وكان مضموناً او تملكته الحكومة بقرار نزع الملكية الجبري وفقاً لقانون استملاك الاملاك باسم النفع العام فأن لصاحب الانتفاع من التعويض الذي يؤدي عنه من شركة الضمان او من الحكومة ما يعادل الاضرار التي تكون قد لحقت به بسبب الحادث الذي استلزم الضمان او القرار الصادر بنزع الملكية الجبري . ويكون لصاحب رقة المقار ايضاً حق في ان يستوفي من التعويض

ما يعادل قيمة عقاره قبل بدء الانتفاع وبديهي ان يكون تقدير هذه الحقوق بمعرفة خبراء وبمحكم قضائي .

وقد يكون المنتفع انشأ من ماله فوق الارض المنتفع بها ابنية وضما تحت التأمين لدى إحدى شركات الضمان لقاء مبلغ معين يؤدي عنه رسماً سنوياً معيناً واحترقت تلك الابنية باجمها فأن مبلغ التعويض الذي يتوجب اداؤه على الشركة يكون حقاً للمنتفع .

انتهاء الانتفاع بتنازل المنتفع عنه

تقدم لنا بالمادة (٤٣) انه يحق المنتفع بقار ما ان يتنازل عن حقه في الانتفاع من ذلك القار ببدل او بدون بدل اذا لم يكن في صك انشاء الانتفاع ما يمنع ذلك . ومتى تنازل المنتفع عن انتفاعه لشخص آخر يفقد حق التمتع بالقار المنتفع به الذي يكون قد انتقل الى ذلك الشخص . ولكنه مع ذلك يبقى مسؤولاً عن تهادته تجاه مالك القار الى ان ينتهي اجل انتفاعه .

اما اذا تنازل المنتفع عن انتفاعه لمالك القار نفسه فأن تنازله هذا يجعل الانتفاع منتهاً لاجتماع الحقيقتين في شخص المالك .

وبالعكس اذا تنازل مالك القار عن ملكيته لشخص غيره فأن تنازله لا يؤثر شيئاً في حقوق المنتفع الذي يبقى متمتعاً باستغلال القار واجتباء ثمراته ومنافعه اذ جاء في المادة : (٥٤) من القرار : ٣٣٣٩ هـ :

اذا باع صاحب الرقة القار الجاري عليه حق الانتفاع فلا يحدث ذلك البيع ادنى تغيير في حق المنتفع ، فانه يظل يتمتع بانتفاعه ما لم يتنازل عنه تنازلاً صريحاً .

وكذلك الحال اذا تنازل صاحب الرقة عن ملكيته في القار بدون بدل كالهبة والوقف فان حق المنتفع يبقى جارياً الى ان ينتهي انتفاعه باحد الاسباب القانونية .

سقوط الاتفاع بانحلاله لسو الاستعمال .

لا يخفى ان المؤيد للموجبات المترتبة على التمتع خلال مدة انتفاعه انما يتحقق بشكل ضمان الاضرار عند انتهاء الاتفاع . اذ يعرف وقتئذ ما اذا كان التمتع قد اساء استعمال العقار او اخل بطريقة استعماله .

ولكن لما كان من السهل ادراك قصير المتفع في الحيلة الواجب عليه اتخاذها بدون انتظار لانتهاء اجل انتفاعه فقد اجازت الفقرة الاولى للمادة (٥٣) من القرار : ٣٣٣٩ مؤيداً فوراً تركته لبصرة القاضي . وهذا المؤيد اسقاط حق التمتع اذا ثبت انه احدث في العقار تخريباً او انه اهمل المحافظة عليه فهدم او تلف من تلقاء نفسه . اذ جاء في المادة المذكورة انه :

يمكن بعدا ذلك اسقاط التمتع من حقه قضائياً بناءً على طلب من صاحب الرقبة يبنى على سو استعمال المتفع . لا سيما اذا احدث تخريباً في العقار او اذا ترك العقار يلف لعدم الاعتناء به .

او اذا لم يتم بالواجب المترتب عليه كالك ممتن يجتهد فقطب الأثار بطريقة غير مألوفة او استعمال العقار في غير الجهة المخصصة لها .

ومنع ذلك فقد يكون المتفع مديناً لاشخاص يرون في بقاء انتفاعه ضماناً لحقوقهم وان انتزع العقار من يده يضر بمصلحتهم لعدم وجود اموال اخرى لديه يمكن رجوعهم اليها في استيفاء مطالبهم . فاذا كان للمتفع دائمون من هذا القيل جاز لهم ان يتدخلوا في دعوى فسخ مقابلة الاتفاع لسو الاستعمال وان يستبقوا الاتفاع لديهم التمتع وذلك بتهدمهم اصلاح ما تخرب من العقار المتفع به واعطاء التأمينات الكافية لقاء ما قد يقع عليه فيما بعد من التلف والتخريب لقوله في الفقرة الثانية من المادة (٥٣) المار ذكرها :

ويقبل في هذه الحالة ان يتدخل في القضية غريباً المتفع . ويمكنهم

ان يرضوا اتسهم للقيام بتبليغ ما تخرب وتقدم كغلات للمستقبل .

وعدا عن ذلك فقد توجد للمتفع عند فسخ الانتفاع لسو الاستعمال حقوقاً ثابتة في المقار لا يجوز التناضي عنها كأن يكون المتفع قد اتفق على المقار اموالاً بنية استئجاره ثم حدث من التخريب ما خول صاحب الرقة حق فسخ العقد . ففي مثل هذه الحال يجوز للقاضي اذا حكم بفسخ عقد الانتفاع ان يمنع تسليم المقار الى مالكه ما لم يتعهد بتعويض محدود يؤديه سنوياً للمتفع او لمن يكون المقار انتقل اليه حق الانتفاع من المتفع الى ان ينتهي اجل انتفاعه عملاً بالفقرة الأخيرة من المادة الجاري شرحها القائلة :

وللقاضي حسب أهمية الظروف والاحوال ان يحكم باسقاط الانتفاع اسقاطاً مطلقاً :

او ان يأمر بعدم تسليم المقار الى صاحب الرقة الا على شريطة ان يدفع سنوياً للمتفع او لمن انتقل اليه حق المتفع مبلغاً محدوداً حتى الاجل المعين لانتفاء حق الانتفاع .

وبما يجب التنبيه اليه ان سقوط حق الانتفاع لسو الاستعمال لا يتم الا بحكم من المحكمة ذات الصلاحية يصدر بناءً على دعوى يقيمها صاحب المقار او من يقوم مقامه .

سقوط الانتفاع بتوحيد الحقوق . . .

وراد بتوحيد الحقوق اجتماع صفتي المتفع ومالك الرقة بشخص واحد . وهذا يتم فيما اذا اشترى المتفع رقة المقار من المالك او اذا توفي هذا وانتقل الملك عنه الى المتفع بطريق الادب .

واما اذا اشترى صاحب الرقبة حق الانتفاع من المتفع او اذا وهب المتفع حقه في الانتفاع فلا يجد زوال الانتفاع حينئذٍ بنتيجة انضمام الصقطين بل يكون بنتيجة تنازل المتفع .

وكما ان الفقرة الثانية من المادة (٥٣) السابق بيانها قد حولت دائمي المتفع حق التدخل في دعوى فسخ عقد الانتفاع لسو الاستعمال فقد اجازت لهم المادة : (٥٥) من القرار : ٣٣٣٩ المارضية في تحلي المتفع عن انتفاعه لصاحب الرقبة اذا رأوا في عمله ضرراً لهم . اذ جاء في المادة المذكورة انه :

يحق لغرماء المتفع ان يبطلوا التحلي عن الانتفاع اذا كان هذا التحلي يضر بمصالحهم .

ولما كانت المادة (١٠) من القرار : ١٨٨ تقضي بان جميع المقود والافصال المتعلقة باحداث حق عيني عقاري او نقله او اعلانه او تعديله او ابطاله يجب ان تسجل في دفتر الاملاك .

وكانت المادة (١٣) من القرار المذكور تقضي ايضاً بان كل من يكتسب حقاً في مال غير منقول مستنداً الى قيود وبيانات السجل العقاري يبقى له هذا الحق المكتسب فأنه متى حدث امر من الامور الموجبة لسقوط حق الانتفاع وانتهائه النصوص عنها في المادة (٥٠) من القرار : ٣٣٣٩ لا يجد الانتفاع منتياً بحق الطرفين المتعاقدين وغيرهم من ذوي العلاقة به كدائمي المتفع ما لم يحجر شطب التسجيل المقيده الانتفاع في السجل العقاري .

فاذا اقتضت المدة المينة للانتفاع او اذا مات المتفع فلا يكون مجرد انقضاء المدة او وفاة المتفع كافياً لامكان تمتع صاحب الرقبة بمنفعة المقار المتفع به بل لا بد لامكان ذلك من اثبات انقضاء المدة او الوفاة وانما مماملة تركين حق الانتفاع من صحيفة السجل العقاري ..

ومثل ذلك ما اذا تلف المقار المتفع به تلفاً شاملاً فلا يد حق المتفع ساقطاً ما لم

يحقّق التلف الكلي بصورة رسمية ويجري شطب التسجيل السابق في السجل
المقاري .

وإذا تنازل المتفع عن حقه في الانتفاع لشخص آخر فلا يكون لتنازله مفعول
قضائي بمعنى أن التنازل له لا يستطيع التمتع بالمنفعة ، ما لم يشطب الانتفاع السابق في
السجل المقاري .

وإذا انتهى الانتفاع بأعماله لسوء الاستعمال فلا يكون له مفعول قضائي بالنسبة
إلى المتفع وصاحب الرقبة وسائر دائمي التمتع ما لم يشطب تسجيله في السجل المقاري
بعد النظر في ممارسات الدائمين إذا كانت ثمة اعتراض للحيلولة دون فسخ عقد
الانتفاع .

وكذلك الحال إذا اجتمعت صفتا المتفع وصاحب الرقبة في شخص المتفع أو
إذا تخلى المتفع لصاحب الرقبة عن انتفاعه فلا يكون لانضمام الصفتين مفعول قضائي
بالنسبة إلى الأشخاص الآخرين الذين يورث ذلك في حقوقهم كدائمي صاحب الرقبة
وورثته أو دائمي التمتع الآ من تخرج تسجيل هذا الضم في السجل المقاري وترقى
التسجيل السابق له .

وجائب المتفع عند انتهاء حق الانتفاع

وعند ما ينتهي الانتفاع بحلول أجله أو بسقوطه باحد الاسباب الأخرى يترتب
على المتفع أن يعيد المقار التمتع به إلى صاحبه . ولأجل القيام بهذا الواجب الأساسي
لا بد من إجراء الأمور الآتية :

أولاً — يجب على المتفع أن يتوقف فوراً عن التمتع ، بنقل المقار إذا لا يبقى له
بعد انتهاء انتفاعه أي حق في اجتياز الثمرات الطبيعية أو المدنية التي ينهلها المقار .

ثانياً — يترتب عليه إجراء الحساب مع مالك المقار على وفق القاعدة المقررة
في المادة : (٥٩) من القرار : ٣٣٣٩ القائمة :

عند انقضاء مدة الانتفاع يكون المتفع مسؤولاً تجاه صاحب الرقبة

عن العطل الذي لحق بالعقار بسببه :

اي انه يضمن للمالك العقار جميع الاضرار التي تكون قد لحقت بالعقار بفعل المتفع نفسه وتمديه او بسبب تقصيره في المحافظة عليه وفقاً لما جاء في المادة (٤٤) السابق ذكرها .

ولا يحق له (اي المتفع) ادنى تعويض عن التحسينات التي احدثها فيه بدون رضى صاحبه .

وان كانت هذه التحسينات تزيد في قيمته .

اما التحسينات التي يكون قد احدثها المتفع برضاء المالك وموافقة فله ان يطالبه بقيمتها اثناء الحساب .

على انه اذا كان قد حدث تحسين وعطل في وقت واحد فيعادل بين هذا وذلك .

وفي هذه الحالة يعادل بين التحسينات والتخريبات وان لم يسبق اذن المالك لمجراء التحسينات التي احدثها المتفع .

.. نايماً بالانشاءات الجديدة التي يكون قد احدثها المتفع والاغراس التي يكون قد غرسها فتطبق عليها احكام المادة : ٢١٧ من هذا القرار .

اي انه اذا كان المتفع ذائبة حسنة في الانشاء والفرس الذي قام به فيجبر على هدم الابنية وقلم الاغراس ما لم يفضل صاحب الارض ابقاؤها فيدفع له حينئذ قيمتها بعد حسم المصاريف التي قد يتكبدها المتفع فيما لو اجبر على زرعها .

وقد خالف المشرع عندنا في ذلك اجتهاد القضاء الفرنسي الذي ادى الى معاملة المتفع باقضى ما يعامل به الشخص الذي يشيد بناء او يفرس غراساً في ارض غيره بنية نيئة .

افتحول بملك العقار المتفع به تملك الابنية او الغراس اذا شاء بدون ان يؤدي اي

تمويض عنها للمنتفع. ولا يحتفى ما في ذلك من الحيف على المنتفع الذي لا يثنى ولا يفرس عادةً الا بقصد تزييد الانتاج والفائدة. اما عندنا فقد ترك المشرع الجبار في مثل هذه الحال لصاحب الارض في اجبار المنتفع على هدم ابنيته وقلع اغراسه او ابقائها واخذ قيمتها مقلوعة وهو مقتضى الشرع الاسلامي الحنيف .

ثالثاً — ان انتهاء حق الانتفاع يستلزم اعادة العقار المنتفع به الى مالكه .
فان كان الانتفاع قد انتهى في حال حياة المنتفع ترتب على هذا ان يعيد العقار فوراً الى صاحبه .

وان كان انتهاء وقع بموت المنتفع فيتحتم ظني ودرته ان يعيدوا العقار فوراً الى مالكه .

لان مجرد انتهاء حق الانتفاع وزواله يعيد للمالك حق ملكية العقار تامة غير مجزئة .

واذا بالفرض ظل المنتفع او ورثته واضعين اليد على العقار بعد انتهاء الانتفاع فانهم بدون آشد متصرفين بنية سيئة .



حق الارتفاق

عرفت المادة الـ (٦٣٧) من القانون المدني حق الارتفاق بأنه تكليف على عقار لاستعمال ومنفعة عقار هو لمالك آخر .

ولما كان هذا التكليف يتضمن ثلثة تخويل شخص حق استعمال بعض العقار المقرر عليه ، وثلاثة يستلزم حرمان مالك العقار من ممارسة بعض حقوقه في العقار فقد رأى المشرع السوري ان عدم التصريح بطبيعة التكليف الذي يتكون منه حق الارتفاق في التعريف الآنف ذكره يجعله — رغم وضوحه — ناقصاً ولذلك عرفه بشكل اوضح فيه طبيعة التكليف الذي يترتب على العقار المرتفق عليه فقال في المادة (٥٦) من القرار : ٣٣٣٩ :

حق الارتفاق : هو تكليف مرتب على عقار معين لمنفعة عقار آخر معين هو للمالك غير مالك العقار الاول .

ويقوم هذا التكليف :

اما بتحويل شخص آخر حق استعمال بعض العقار الجاري عليه الارتفاق .

او بحرمان صاحب العقار من استعمال بعض حقه في عقاره .

ويستفاد من هذا التعريف ان حق الارتفاق لا يترتب الا على العقارات ولا يسوغ ترتيبه على الاشخاص . كما انه لا يصح ان يقرر لمصلحة شخص معين بل لمصلحة عقار معين . سواء أكان العقار من الاراضي المبنية او غير المبنية او كان من الابنية

التي لها صفة الاموال غير المنقولة .

اي انه حق عقاري ملازم للعقار المرتب له وينقل معه كليا انتقلت ملكيته .
وليس حقاً شخصياً لان كلاً من الشخص الذي يستفيد فعلاً من حق الارتفاق
والشخص الذي يتحمل اعباءه يكون مجرداً ، وان الرابطة الحقوقية تبقى — وان تنير
المالكان — ما دام المقاران المرتفق له والمرتفق عليه باقين ولم يحدث فيهما ما من
شأنه ان يؤدي الى سقوط حق الارتفاق . ولذلك فأن كل من ملك عقاراً او ايسح له
حق انتفاع على عقار يتدو قادراً على ممارسة حقوق الارتفاق التي تكون موضوعه
لمصلحة ذلك المقار على اي عقار آخر .

ومن هذا يتضح ان لحق الارتفاق صفة الحقوق الفرعية ، لانه يظل مرتبطاً بالعقار
الذي عليه الارتفاق ، فلا يمكن التراجع عنه لوحده من دون ان يفرغ عن العقار ،
كما انه لا يمكن حجزه لوحده من غير ان يحجز ذلك المقار . خلافاً للتعهد الذي هو
ارتباط شخصي يقصد منه حصول منفعة لشخص آخر بالزام التعهد عمل شيء معين او
الامتناع عنه . لانه تعهد مالك عقار ما امر القيام ببعض الاحمال المائدة لمصلحة
عقار مجاور له كأن يتعهد حراسة ذلك المقار او ربه فلا يكون تعهده هذا سوى وجبة
شخصية موقفة لا يجوز انتقالها الى من يتنقل اليه ذلك المقار .

على انه وان كانت الفائدة من حق الارتفاق تعود بالنتيجة على صاحب العقار
فان هذا الاخير انما يحصل على هذه الفائدة بصفته مالكا للعقار ، وهذا يستلزم ان
يوضع حق الارتفاق لمصلحة المقار نفسه وان يكون منوطاً به .

اما التكليف الذي يوضع في الاصل لمصلحة مالك المقار وفائده الشخصية كأن
يمنح مالك عقار ما صاحب عقار آخر حق التنزه في عقاره او قطف الازهار او جني
الثمر من بساتينه فلا يعد هذا التكليف حق ارتفاق لانعدام فائدة المقار منه .

وكذلك الامر اذا ايسح للمالك عقار ان يقطع احطاباً من غابة هي للمالك الآخر
مجاور له . فان كانت الاحطاب لمنفعة الشخصية فأن يستفيد من بيعها والاتجار بها او

حرقها واستهلاكها في حاجاته الخصوصية عدّ حقه فيها حق استعمال او حق انتفاع بحسب الشكل الذي ايج له به قطعها والتصرف فيها . اما اذا كان قطعها لاجل استعمالها في مصلحة عقاره كأستخدامها في البناء والانشاء عدّ حقه فيها آثراً حق ارتفاق .

وقد اراد المشرع بتقييد حق الارتفاق وحصره بالمقارات دون الاشخاص . ان يمنع عودة الواجب الشخصية كالسخرة والخدمات الاخرى التي كان يفرضها النظام القطاعي على الاشخاص الذين كانوا يقطعون الاراضي من الاسباد القطاعيين المسيطرين ، تلك الخدمات التي تقلص ظلها وبطل حكمها بزوال النظم القطاعية واندثارها بعد ما وضعت القوانين المدنية المؤسسة على مبادئ العدل والمساواة .

فقد كان الاسباد القطاعيون يتمتعون بحقوق تشبه حقوق الارتفاق باعتبارها مرتبطة بالارض . وهذه الحقوق كانت تثقل كاهل واضعي اليد المتماقين على الاراضي في سبيل مصلحة وفائدة مالكيها ومن يخلفهم في ملكيتها . اذ كانت تختم على الاشخاص المقتطة لهم تلك الاراضي اعمالاً يقومون بها وخدمات يؤدونها لتطمين حاجات الامراء اكثر مما تكون لاستعمال او تقع المقارات نفسها .

وقد نساءل شراح الحقوق المدنية الفرنسية اثناء البحث في هذا الصدد عما اذا كان يجوز اعتبار حق الصيد البري والمائي الذي يوضع عادة على عقار لمصلحة عقار آخر في جملة حقوق الارتفاق او لا يجوز اعتباره كذلك . فاجبت اغليتهم على عدم جواز اعتباره من حقوق الارتفاق بالنظر الى ان الصيد من ملذات الانسان الشخصية وليس من التكاليف التي ترتب لمصلحة عقار ما . وأيد اجتهاد القضاء الفرنسي هذا الرأي .

ولما كان حق الارتفاق انما يترتب على المقار نفسه وليس على غلته . وكان بهذا الاعتبار من الاموال الثابتة فقد عدّه علماء القانون نوعاً من الملكية . لانه يمنع صاحب عقار — بصفته مالكاً للعقار — بعض المنافع التي يتضمنها حق الملك على عقار آخر .

ومتى ترتب حق الارتفاق على عقار من العقارات لمصلحة عقار آخر يطلق على المقار الذي ترتب عليه الحق اسم (المقار المرتفق عليه) ويسمى المقار الذي يترتب له هذا الحق (المقار المتسلط) .

ويشترط ان لا يكون المقاران المرتفق عليه والمتسلط مملوكين لشخص واحد . لانهما اذا كانا كذلك فان النفقة التي يجنبها المالك من أحد عقاريه لمصلحة عقاره الآخر تكون آخذة من جملة المنافع التي تخوله ملكيته اجتناءها ولا يمكن اعتبارها حق ارتفاق .

ولئن اشترط لاعتبار النفقة ارتفاعاً ان يكون كل من العقارين المتسلط والمرتفق عليه لشخص غير الآخر فليس من الضروري ان يكون العقاران متجاورين ، بل يصح ترتب حق الارتفاق مع وجودهما بسيدين تفصل بينهما عقارات اخرى .

اقسام حق الارتفاق

ويستفاد من صراحة المادة الـ (٥٦) الجاري شرحها ان حق الارتفاق يكون ثارة ايجابياً يجعل مالك المقار ملزماً بالرضوخ لحقل التكليف المرتب على ملكه لنفقة عقار آخر كحق المرور والسبل .

وثارة سلبياً يجعل مالك المقار مقيداً في التصرف في ملكه كتقيده بنظم انشاء جدران منفزلة الا بارتفاع معين .

وكل من حق الارتفاق الايجابي والسلبى يكون ايجابياً ويقال له (حق الارتفاق الظاهر) وهو ما يقع تحت الحس ويكون له مظهر خارجي مرئي كحق صاحب المقار في فتح باب او شباك على عقار آخر .

واما منوياً ويقال له (حق الارتفاق غير الظاهر) وهو ما يقع تحت التصور وليس لوجوده مظهر خارجي مرئي . كعدم جواز البناء الا على علو محدد وحق الارتفاق — سواء اكان مادياً او منوياً — لا بد ان يكون مستمراً او منقطعاً .

فحقوق الارتفاق المستمرة هي التي يكون الارتفاع منها واستعمالها دائماً ومستمراً من دون فعل الانبعاث الجاهلي . اي ان ممارستها لا تستلزم عملاً او فعلاً متواتراً متكرراً

من قبل الانسان كحق اسالة المياه وحق ارتفاق النظارة .
وحقوق الارتفاق المنقطعة هي التي تستلزم ممارستها من الانسان الحالي ، اي
تطلب عمله وفله المتواصل التكرار ، كحق المرور وحق الرعي .
الصفات المميزة لحق الارتفاق .

ويضغ مما تقدم ان لحق الارتفاق صفات يمتاز بها عن غيره يمكن تلخيصها
بما يلي :

١ — ان حق الارتفاق حق عيني غير منقول . اذ لا يترتب الا على عقار معين
لمصلحة عقار آخر معين .

٢ — انه ينتقل مع العقار المقرر عليه كيفما انتقلت ملكية ذلك العقار .

٣ — انه حق دائم . وهو وحده يمتاز بالديمومة عن سائر الحقوق العينية
الاخري التي تفرغ عن الملكية . ذلك لان المنفعة التوخاة منه للعقار المتسلط لا
تحصل الا بدوامه .

٤ — انه غير قابل التجزئة . ولذلك فلا يصح انشاؤه على عقار مشترك الا
بموافقة جميع الشركاء في العقار المرتفق عليه . كما انه لا يجوز انشاؤه على حصة شائعة
ولا لمصلحة حصة شائعة في عقار مشترك .

واذا كان حق الارتفاق مقرراً على عقار مشترك فلا يسقط عن حصة دون اخرى
من ذلك العقار ، بل يسقط عن المقاركة .

الفرق بين حق الارتفاق وبين حق الانتفاع .

سبق لنا القول ان الانتفاع حق عيني يتعلق باستعمال شيء يخص الغير والتمتع به ،
وانه بهذا الاعتبار نوع من الملكية يحول صاحبه استعمال ذلك الشيء واستغلاله .

ولكن مشترعي الرومان ومن بعدهم علماء الحقوق الفرنسية القدماء لم يكتفوا
بجعل هذا الحق عينياً بل صنّفوه في جملة حقوق الارتفاق واعتبروا الارتفاق على
نوعين : عيني وشخصي .

وقالوا بان الارتفاق العيني هو التجزئة التي تطرأ على حق الملكية بالقبود التي

توضع على القار لصلحة عقار آخر ، اي لصلحة صاحب القار الآخر اياً كان صاحبه وان هذا الارتفاق الصني يد حقاً دائماً غير منقول .

وعرفوا الارتفاق الشخصي بأنه التكليف الذي يوضع على شيء لصلحة شخص آخر معين ويمكن تملكه بمتقول او غير منقول ويكون موقفاً لاجل محدود . وهو حق الانتفاع وما يتفرع عنه من حقوق الاستعمال والسكنى . لانه واجب على الشيء للشخص وليس لشيء آخر . بخلاف الصني الذي يطلب من الشيء للشيء . وظل هذا التصنيف النظري مرعياً لدى بعض المؤلفين حتى الآن بالرغم من انه يمكن اهماله لسيين :

الاول — ان القانون المدني الفرنسي لم يؤيده لاصراحة ولا ضمناً . حتى ان واضعي هذا القانون لم يذكروا فيه لفظة «ارتفاق شخصي» اجتناباً لتجديد ذكر بات الاسترقاق والنظم الانتفاعية .

والثاني — ان استعمال لفظ الارتفاق الشخصي من شأنه ان يؤدي الى تلويلات مشؤومة . اذ يجعل من الانتفاع حقاً عينياً وارتفاقاً شخصياً في وقت واحد . وهذا من الغرابة بمكان .

وعليه فقد رأى المتأخرون من شراح القانون ان يصنف حق الانتفاع وما يتفرع عنه من حقوق الاستعمال والسكنى كقسم مستقل من الحقوق العينية منفصل عن حقوق الارتفاق كما فعل واضعوا القانون المدني الفرنسي اذ فرقوا بين حق الانتفاع والارتفاق اللذين يختلف كل منهما عن الآخر من وجوه عديدة هي نتائج طبيعة لما يتصف به كل منهما من الصفات والميزات الخاصة به .

اما الفروق الاساسية الموجودة بين هذين الحقين فهي :

١ — ان حق الانتفاع يكون ثلثة حقاً متقولاً واخرى غير منقول . اما حقوق الارتفاق فهي دائماً غير منقولة .

٢ — ان حق الانتفاع حق عيني ينشأ لصلحة شخص معين او اشخاص معينين .

اما حق الارتفاق فهو حق عيني يترتب لمصلحة العقار بمعين على عقار معين . ولا يجوز انشاء مصلحة الشخص .

٣ — ان حق الارتفاق موقت يزول ويتلاشى بوفاء المتفع .

اما حق الارتفاق فهو دائم غير منوط بشخص مالك العقار الموضوع لمصلحته . بل بالعقار نفسه فيؤلف منه فرعاً متمماً ابدياً ينتقل معه كيفما انتقلت ملكيته سواء اكان صاحب العقار حياً او كان قد توفي .

وقد كان علماء الرومان يوضحون هذا الوصف المميز بقولهم ان حق الارتفاق ابدى كاللكية نفسها ، وانه صفة ملازمة للعقار تستمر ما دام العقار قائماً (هذا اذا لم يحصل بين المالكين اولى الشأن اتفاق على خلاف ذلك) .

٤ — ان حق الارتفاق يؤلف في ثروة صاحبه قيمة خاصة . فهو حق اساسي يمكن التفرغ عنه وحجزه وتوثيق الدين به كتأمين .

اما حق الارتفاق فهو فرع للعقار التسلط لا يمكن الفراغ عنه لعقار آخر ولا حجزه ولا توثيق الدين به منفصلاً عن العقار نفسه .

٥ — ان حق الارتفاق يمكن التعبير عنه ببيان مضمونه وموضوعه كالاستعمال او الاستئثار مثلاً بغير عن موضوع حق الملك الذي يكون الشيء المملوك نفسه .

اما حق الارتفاق فان موضوعه يتحول بحسب مشيئة الذين انشاؤه . اذ يمكن المالكين ذوي الشأن ان يضيفوا على حقوق الارتفاق الاكثر استعمالاً كحق المرور وحق النظارة وحق المنيل وحق الطرق ... الخ انواعاً اخرى عديدة لا تدخل تحت حصر . ذلك لان الحاجات الاقتصادية التي تستلزم انشاء حقوق الارتفاق لم تكن واحدة تفرقاً في كل وقت ، كما ان القانون لا يضع بعض الحدود في هذا الموضوع الا بقدر ما تستلزمه وصية المقارنات الطبيعية وحاجة تلك المقارنات الناشئة عن حالة الجوار .

منشأ استحقاق حقوق الارتفاق .

نصت المادة (٥٧) من القرار : ٣٣٣٩ على منشأ استحقاق حقوق الارتفاق وترتبها على المقارات بقولها :

تتولد حقوق الارتفاق : اما عن وضعية الاماكن الطبيعية .

واما عن واجبات يفرضها القانون .

واما عن اتفاقات تعقد فيما بين اصحاب المقارات .

وهذا التصنيف مستوحى من المادة : ٦٣٩ من القانون المدني الفرنسي التي تنص على ان منشأ استحقاق حقوق الارتفاق يكون مسياً اما عن موقع الارض الطبيعي والحاجة الطبيعية الى ذلك الحق ، او بترتيب القوانين لتلك الحقوق ، او باتفاق بين اصحاب الملك بعضهم مع بعض .

حقوق الارتفاق الطبيعية

وحقوق الارتفاق الناشئة عن وضعية الاماكن الطبيعية هي التي تدعو حاجة تلك الاماكن الى تحريرها . ولا يتضمن هذا النوع الا حق ارتفاق واحد هو حق اسالة المياه الجارية بطبيعتها من عقار مرتفع على عقار آخر منخفض بقصد تسهيل اسالة المياه وتيسير اعمال الري وتخفيف المستنقعات .

وقد اتفقت كلمة سراج الحقوق المدنية الفرنسية على ان هذه الحقوق من التكاليف الطبيعية القيدة لحق الملك ولم يصنفوها في عداد حقوق الارتفاق .

غير ان واضع نظام الملكية العقارية عندنا لم يأخذ برأي هؤلاء السراج في شأنها بل عدّها من جملة الارتفاقات الطبيعية وان تضمنت تقييد حق الملك وقرر الاحكام المتعلقة بها في المواد : ٥٩ و ٦٠ و ٦١ من القرار : ٣٣٣٩ .

فجاء في المادة : ٥٩ قوله :

تخضع الاراضي الواطئة تجاه الاراضي التي تعلوها لتلقي المياه السائلة

منها سيلاً طبيعياً بدون ان يكون ليد الانسان دخل في ذلك .
ولا يجوز مطلقاً لصاحب الاراضي الواطئة ان يرفع سداً يمنع
هذا السيل .

ولا يجوز لصاحب الاراضي العالية ان يأتي عملاً من شأنه زيادة حق
الارتفاق على الاراضي الواطئة .

اي انه يترتب على من كانت له ارض منخفضة ان يدع مياه المطر والينابيع التي تجري
بطبيعتها (اي بدون فعل الانسان) من الارض العالية تسيل في ارضه . ولا يحق له
ان يضع سداً او جسراً يحجز به تصريف المياه او ان يأتي عملاً من شأنه ان يحول
دون مرورها بارضه ، وليس له مع ذلك ان يطالب صاحب الارض العالية التي يسيل
منها الماء لارضه بأي تمويض وان احدث سيل الماء ضرراً في ملكه .

وعلى مالك الارض العالية ان يتوقى من كل ما يزيد في حق ارتفاقه الطبيعي او
ما يعود بالضرر على الارض الواطئة . والا كان مطالباً بتمويض الاضرار التي تلحق
بصاحب تلك الارض . كما لو حوّل المياه التي كانت تنصب من ارضه في جهة من الجهات
الى مسيل ماء المطر الذي ينصب في ارض جاره الواطئة ، او كما لو هطلت امطار على
ارضه العالية فاحدثت سيلاً وكان في وسعه ان يحوّل جري السيل الى طريق او نهر
ولم يفعل بل ترك المياه تنصب على ارض جاره الواطئة فان لجاره آتذ ان يطالبه
بتمويض الاضرار التي تلحق بارضه من تصريف المياه عليها .

وقد كان القانون المدني الفرنسي يحرم اجراء اي عمل في مسيل الماء الطبيعي
يوّدي الى زيادة التكليف المفروض على القار المجاور ، ثم رأى المشرع الفرنسي
بعدئذ ان هذا التحريم مما يرقل سير اعمال الاستثمار الزراعي والصناعي فقرر بقانون
(٨ نيسان سنة ١٩٩٨) امكان زيادة التكليف المترتب على القار المجاور لقاء تمويض
يوّدي لصاحب هذا القار فيما يتعلق باسالة المياه . وذلك بتبديل استعمال الماء (كما لو

استعمل لصناعة لم تكن منشأة من قبل) او بتحويل مجراه الاول بقصد الري او بقصد آخر . او باستنباط المياه بالطرق الفنية وادى ذلك الى جريه على ارض الجدار الواطئة . فاخذ المشرع عندنا باحكام القانون المذكور وقرر في المادة (٦٠) من القرار : ٣٣٣٩ انه :

لكل صاحب عقار ان يستعمل مياه المطر الساقطة في ارضه وان يصرف بها .

اما اذا كان استعمال المياه او الوجهة التي وجهت اليها مما يزيد في حق الارتفاق الطبيعي للسيل المذكور في المادة السابقة اعلاه فيتوجب اداء تمويض لصاحب الارض الواطئة .

وتطبق هذه الاحكام نفسها على مياه العيون التابعة على ارض ما .
واذا استنبط صاحب ارض مياهاً في ارضه بواسطة السبر او بواسطة اشغال تحت الارض فعلى اصحاب الاراضي الواطئة ان يتلقوها . انما يكون لهم حق بالتعويض فيما اذا سبب مسيلها ضرراً لهم .

اي انه ليس لهم ان يحولوا دون جريها الطبيعي من اراضيهم باعتبار ان طبيعة الموقع تستلزم ذلك . وليس باستطاعة صاحب العقار الذي استنبط منه المياه ان يمنع جريها وانسيابها للاراضي التي هي اوطأ من ارضه .

غير انه اذا كان في جري المياه المستنبطة المذكورة ضرر لاصحاب الاراضي الواطئة فيها ان هذه المياه قد استنبطت بفعل صاحب الارض التي تنجرت فيها حق لهؤلاء ان يأخذوا منه تعويضاً عن ذلك الضرر . لانه استنبط الماء من جوف الارض مع عدم امكان تصريفه الى المجاري العمومية بدون ان يسيل فوق ارض الغير .

وقد استنتجت المادة المجاري شررها الساكن وتضرعاتها من تلقي المياه الجارية جرياً طبعياً او المستنبطة بفعل الانسان بقولها :

ان البيوت والاقنية والجنائن والبساتين والحدائق المصونة اللاصقة بالمساكن لا تخضع في الاحوال المنصوص عنها في الفقرات السابقة لادنى زيادة مهما كانت في حق مسيل الماء .

ذلك لان هذه الاماكن لا تحوي عادةً غير المجاري اللازمة لتصرف مياهها ولا تحمل اية زيادة على المياه الجارية في تلك المجاري . فاذا اجاز القانون تكليفها بتلقي المياه الجارية جرياً طبعياً او التي استنبطت بفعل فاعل كان ذلك مدعاة لتخريب تلك الاماكن واضرارها ضرراً فاحشاً الامر الذي لا يميزه العقل ولا يسلم به الشرع .

وقد نصت الفقرة الاخيرة من المادة (٦٠) المجاري شررها على مرجع الخلافات التي تنشأ عن الامور المبحوث عنها في المادة المذكورة بقولها :

ترفع الاختلافات المتكوّنة عن انشاء حقوق الارتفاق المنصوص عنها في الفقرات السابقة .

واستعمال هذه الحقوق .

والبت في التمويضات التي تتوجب عند الاقتضاء لاصحاب الاراضي الواطئة .

الى قاضي صلح المنطقة . وعلى هذا القاضي عند اصدار حكمه ان يوفق بين مصالح الزراعة والصناعة وبين الاحترام الواجب لحق الملكية .

وعلى كل حال لا بد له من التقيد أيضاً بأحكام القوانين الخصوصية ومراعاة
العادات المحلية المتعلقة بجري المياه واستعمالها .

ولما كان لكل مالك ان يتصرف في ملكه كيف شاء ضمن حدود القوانين
والقرارات والنظم المربة وكانت المادة (٥٩) السالف ذكرها قد قيدت صاحب
الارض الواطئة بدم اقامة السدود والحواجز التي تحول دون جري المياه السائلة
بطبيعتها الى ارضه من الاراضي المرتفعة فلنكي لا يفسر هذا التقيد بشكل تحريم بطلق
يمنع بموجه الملاكون من تسوير املاكهم وتصونها استدرك المشترع هذا الاحتمال
فاوضح حدود التقيد المار ذكره بقوله في المادة : (٦١) من القرار : ٣٣٣٩ .

لكل صاحب عقار الحق في ان يسور ملكه ما لم يكن هذا التسوير
مانعاً من استعمال حق الارتفاق المرتب لمنفعة عقار مجاور له .

كما لو كان السور الذي يقيم حول ارضه مما يمنع جري الماء السائل بطبيعته من
ارض جاره المرتفعة ، فلا يحق له حينئذ انشاء حاجز من هذا القبيل وان انشاء
يرفع .

حقوق الارتفاق القانونية .

هي الحقوق المقررة على المقارات بأحكام القوانين والتي هي قيود قانونية
لحق الملك .

وتقسم هذه الحقوق الى قسمين نصت عليها المادة : (٦٢) من القرار :
٣٣٣٩ بقولها :

تكون حقوق الارتفاق القانونية .

اما للمنفعة العمومية .

واما للمنفعة الافراد .

حقوق الارتفاق القانونية ذات المنفعة العمومية

يراد بهذا القسم من الارتفاقات ما يفرض على مختلف القوارات من الحقوق القسرية تحقيقاً لمصلحة ذات نفع عام من نوع المصالح المعددة في المادة : (٦٣) من القرار : ٣٣٣٩ وهي :

- ان حقوق الارتفاق القانونية ذات المنفعة العمومية ما كان منها .
للتمكن من الوصول الى شواطئ البحر وضايف مجاري المياه .
وما كان منها لتأمين او لتسهيل ترتيب المسالك والانشآت العمومية
والاعتناء بها واستخدامها وعلى الاخص انشاء الدفاع العسكري البري
والبحري هي معددة في القوانين والانظمة الخاصة بذلك .

فالارتفاقات التي تحمل على القوارات الخصوصية لامكان الوصول الى شواطئ البحر هي التي تقرر من اجل مصلحة لها صفة النفع العام بموجب قرارات خاصة كقرار المفوضية العليا ذي الرقم (١٣٧) والمؤرخ في ١٥ حزيران سنة ١٩٣٥ الذي يخول مأموري الجمر حق التجول اثناء القيام بوظائفهم على الاملاك الخصوصية غير المحاطة بمجرى البحر والواقعة على جوانب الحدود البرية او شاطئ البحر ، والصخور المرتفعة على جوانب البحر ، او على شواطئ الأنهر حتى مسافة (٥٠٠) متراً من مصبها .

واما الارتفاقات التي تترتب على القوارات الخصوصية لاجل التمكن من الوصول الى ضفاف مجاري المياه فيراد بها الحقوق التي تمنح لبعض الافراد على املاك الغير لقاء تمويض يؤدي لاصحاب تلك الاملاك كالتالي خولتها المادة (١٨) من القرار : (٣٢٠) للذين يمنحون حق استئجار مياه الاملاك العمومية بموجب رخصة او امتياز ضمن الشروط المنصوص عنها في القرار المذكور وقد سبق لنا ايضاحها في الصحيفة (٩٦) فلتراجع .

وأما الارتفاقات التي توضع على المقارنات الخصوصية لتأمين أو تسهيل ترتيب المسالك والانشآت العمومية والاعتناء بها واستخدامها فهي التي تفرضها القرارات والقوانين والنظم الخاصة على املاك الناس بدون ان يؤدي لهم توبيخ لقاء تحملهم اعباءها . كحقوق الارتفاق التي ينحونها قرار المفوضية ذو الرقم (١٤٥) والمؤرخ في ١١ حزيران سنة ١٩٢٥ لصاحب الامتياز بإنشاء خطوط لنقل القوى الكهربائية ذات التوتر العالي . اذ يحق له بمقتضى القرار المذكور ان يوطد دعائم ورزات الناقل الكهربائي الممدد في الهوآه على الاملاك الخصوصية سواء أكان ذلك في جدران واجهات البيوت المطلة على الطرقات العامة او على سطوح البنايات بشرط امكان الوصول اليها من الخارج ، وان يمدد الاسلاك الناقلة للكهرباء فوق تلك الاملاك وان يقيم بصورة دائمة مجاري تحت الارض . او دعائم للخطوط الهوائية في الاراضي الخصوصية التي ليس لها اسوار ولا حواجز اخرى تشبه الاسوار .

ومثل ذلك حقوق الارتفاق التي ينحونها قرار المفوضية العليا ذو الرقم (١٨٠) والمؤرخ في ٢٢ تموز سنة ١٩٢٥ للحكومات المشمولة بالاتداب والجيش الفرنسي في الشرق لتسهيل انشاء الخطوط البرقية والتلفونية الخاصة بالحكومات والجيش وادارة هذه الخطوط ومحافظة كحق وضع الاسناد اللازمة لانشاء الخطوط على خارج جدران او جهات الاملاك الخصوصية المطلة على الطريق العام وعلى سطوح البنايات بشرط امكان الوصول اليها من الخارج ووضع المجاري وركز الاعمدة فوق الارض او تحتها في الاملاك النير مسورة بمجدان او بما يشبه الجدران .

وحقوق الارتفاق التي فرضها القرار ذو الرقم (٢٩٢) المؤرخ في ٢٨ تشرين الاول سنة ١٩٢٥ على الاملاك الخصوصية لاجل تسهيل انشاء علامات المسح وقطاع التثليث ، اذ خول الدوائر القائمة بهذه الاعمال حق تثبيت العلامات المذكورة فوق الاراضي والمباني الخصوصية ، وحظر على اي كان هدم هذه العلامات او اتلافها او قلعها من محلاتها بأية سورة كانت ، او انشاء حدود او علامات تشبه اشكالها واوضاعها على الاراضي الخصوصية .

ومثل ذلك ما نص عليه نظام السكك الحديدية المئاني الصادر بتاريخ ٨ مجرم سنة ١٣٣٢ و ١٦ تشرين الثاني سنة ١٩٢٩ الذي يحظر على الاهلين انشاء اية بناء جديدة على مسافة خمسة اذرع من قضبان الخط الحديدي الحارجه ، وبمنع المجاورين للخط حتى مسافة (٢٠) ذراعاً من سقف بيوتهم بالبلان .

وكذلك ما جاء في نظام المناجم الصادر بالقرار ذي الرقم (١١٣ . ل . د) المؤرخ في ٩ اغسطس سنة ١٩٣٣ فانه يحظر على حامل الرخصة او الامتياز بالتقيب على المادن او باستئجارها ان يقوم باعماله وحفراته على مسافة دون التحسين متراً من من المباني الصومية (مثل السكك الحديدية وطرق العربات والاقنية وطرق سحج المراكب والابنية والاماكن المدة للعبادة والمقابر) ما لم تطلى له رخصه بموجب مرسوم خاص ، باعتبار ان لهذه الاماكن صفة النفع العام .

ومثل ذلك حقوق الارتفاق التي غولها القرار المذكور لصاحب الرخصة او الامتياز على الاملاك الخصوصية لقاء تمويل يؤدي لصاحب الملك كحق استعمال وقفل الاراضي الخاصة بالاهلين الواقعة ضمن منطقة الرخصة او الامتياز او على على قبولتها اذ ثبت لوزير الاقتصاد الوطني انه لا غنى له عن تلك الاراضي للقيام بعمله القوي يد من الاعمال التي لها صفة النفع العام .

٢- فوكذلك حقوق الارتفاق التي فرضها نظام الآثار القديمة الصادر بالقرار ذي الرقم (١١٦ . ل . د) المؤرخ في ٦ تشرين الثاني سنة ١٩٣٣ فانه يمنع اياً كان من اصحاب الاملاك المقيدة في قائمة الجرد العام للابنية التاريخية ان يجري اي تحويل في عقاراته او في بعض اقبنائيا او ان يأتي بأي عمل من شأنه ان يغير منظر العقار الاروي او يخلطه شيئاً من ميرته بدون ان يلم دائرة الآثار القديمة بالامر قبل شهرين . ويجوز للحكومة ان تضع حقوق ارتفاق شرعية ذات نفع عام على كل عقار او ارض واقعة بالقرب من بناء تاريخي او بمنظر منه حفظاً لمزية هذا البناء الاترية والفنية او لمنظره الزائغ . ويحظر على اي كائن انشاء اتون للكس بدون رخصة دائرة الآثار اذا كان على مسافة تقل عن الخمسة متر من العقار المسجل كأثر قديم .

وأما الارتفاقات التي يستلزمها تسهيل أو ترتيب انشآت الدفاع العسكري البري والبحري فهي التي تقضي القوانين الخاصة بفرضها على املاك الغير بدون ادنى تمويض وبموجب قوانين خاصة كقرار الحكومة السورية ذي الرقم (٢٠٢٢) الصادر بتاريخ ٢٢ نيسان سنة ١٩٣٠ والذي يمنع بصورة قطعية انشاء أو تصليح اي نوع من الابنية في الاراضي المحصونة الواقعة بين الابنية والانشآت العسكرية داخل حدود منطقة الدفاع لمركز الاستحكامات في المزة .

ويقضي بوجود الحصول على رخصة من القيادة العسكرية عندما يراد فتح مقالع للاحجار أو استخراج مواد البناء وغيرها أو انشاء مستودعات في الهواء الطلق أو غرس اشجار أو حفر ابار أو وضع اقنية جديدة للري في الاراضي المذكورة . على ان يكون للقيادة العسكرية الحق بنقل أو هدم المستودعات والمزروعات وغير ذلك من الانشآت عند ما تقضي ضرورة الدفاع اثناء الاحكام العرفية .

ومما يجب ان يشاء اليه ان حقوق الارتفاق المبينة على النفع العام يجب تمييزها عن القيد البسيط الذي توضع في سبيل المنفعة العامة ونحدها استعمال حق الملك . اذ لا يكفي لان يكون هناك حق ارتفاق حقيقي وجود مالك قد ازعج في استعمال حقوقه بل لابد ان يكون هناك عقار ترتب الارتفاق لمصلحته .

حقوق الارتفاق القانونية ذات المنفعة المحصورة

وأما حقوق الارتفاق التي لها صفة النفع الخاص فهي التي فرضها القانون على المقارات المتجاورة بصورة متعاقبة لتتمكن المالكون من ممارسة حقوق ملكيتهم بدون خلاف أو شقاق .

ويتضمن هذا القسم حقوقاً عديدة بعضها ايجابي والبعض الآخر سلبي ، وهي بالنسبة الى نصوص المواد القانونية المتعلقة بها تلخص بما يلي :

١ — منع صاحب المقار من تصريف مياه المطر التي تهطل فوق سطوح ابنته على ارض جاره .

٢ - وجوب تقيد صاحب المقار بالنظم والقوانين المتعلقة بالاعمال الضارة وانشاء الابنية الخطرة والمقلقة للراحة او الضارة بالصحة .

٣ - وجوب مراعاة صاحب المقار المسافة المصينة قانوناً لنوافذ والشرفات وغيرها من النوائى المطلية على ارض صاحب المقار المجاور .

٤ - وجوب التقيد بالاحكام القانونية في تلبه الحيطان المشتركة او دعمها او اسناد انشآت عليها .

٥ - وجوب مراعاة القانون فيما يتعلق بتصليح او تجديد البناء المؤلف من طبقات عديدة كل منها للمالك .

٦ - وجوب مراعاة القيود القانونية المقررة لفرس الاشجار بالقرب من ارض الجار .

٧ - حق صاحب المقار الذي ليس له منفذ الى الطريق العام بطلب ممر لمقاره فوق الارض المجاورة .

٨ - حق صاحب المقار في طلب مسيل على ارض جاره لايصال الماء الى ارضه ، وفي تصريف ما يزيد من هذه المياه الى الاراضي المنخفضة عنها .

٩ - حق صاحب المقار المجاور لمجرى ماء في اسناد الانشآت اللازمة على الارض المقابلة لارضه للتمكن من استخدام الماء في ارواء ارضه .

١٠ - حق صاحب الارض الذي يريد تخفيف ارضه بتصريف مياهها من الاراضي الفاصلة بينها وبين احد المجاري العمومية .

وحق اصحاب المقارات المجاورة في استخدام الانشآت المحدثه من قبل الغير لتصريف مياه اراضيهم بواسطتها .

اسالة مياه سطوح الابنية

ليس لاحد ان يدع مياه الامطار التي تهطل فوق سطوح ابنيه تسيل او تنصب على عقار غيره بل يجب عليه ان يجعلها تسيل على ارضه او على الطريق العام وفقاً لحكم المادة (٦٤) من القرار : ٣٣٣٩ القائلة :

على كل صاحب عقار ان يبني سطوح بنائه بطريقة تسيل منها مياه
المطر على ارضه او على الطريق العمومي . ما لم تطبق عليه في هذا
العدد الانظمة الخاصة المتعلقة بالطرقات .

ولا يجوز له ان يسيل هذه المياه على الارض المجاورة له .

واسكن اذا كانت مياه المطر السائلة من على سطوح بنائه الى ارضه تنصب بطبيعتها
على ارض جاره الواطئة فبمقتضى حكم المادة (٥٩) المار ذكرها يجب على صاحب
الارض الواطئة ان يتلقى تلك المياه . ولا يحق له ان يقيم سدّاً او حائلاً يمنع جريها
الى ارضه . واذا اقام حاجزاً او حائلاً دونها فانه يجبر على رفعه . وعندما يجعل
صاحب العقار مياه سطوحه تسيل على الطريق العام تبين عليه مراعاة الاحكام القانونية
المتعلقة بالطرقات بأنظمة البلدية التي تقضي باستعمال ميازيب فنية لتصريف مياه السطوح
الى السباكات والمجاري العمومية .

واذا كانت نمة انظمة تمنع اسالة المياه الى المجاري العامة من خارج الابنية يجب على
صاحب البناء ان يجعل مياه سطوحه تسيل الى تلك المجاري من داخل البناء باقية
خاصة .

الاعمال الضارة والانشاءات الخطرة

سبق لنا القول اتناء شرح المادة (١٣) ان من جهة القيود التي تحدّد حرية
المالكين في التصرف بملاكهم والناشئة عن حالة الجوار ما نصت عليه المادة (٦٥) من
القرار : ٣٣٣٩ التي تقضي بمراعاة الانظمة المحلية عندما يراد القيام باعمال في المقارات من
شأنها ان تضر بالجوار او تكون مقلقة للراحة وكذلك الامر عندما يراد انشاء ابنية خطيرة .
وقد جاء في المادة المذكورة ما نصه :

على كل صاحب عقار يريد ان يجري على ارضه اعمالاً من شأنها
ان تضر بالاراضي المجاورة كالنقب والسبر والخفريات وانشاء مستودعات

خطرة مقلقة للراحة ومبصرة للصحة ان يعمل بموجب الانظمة الحبلية التي
تحدد المسافة الواجب حفظها بينه وبين الارض المجاورة او الانشآت
المتوسطة الواجب اقامتها بينهما .

وهذه القيود تؤلف بمحد ذاتها حق ارتفاق سلبي لمصلحة القارات المجاورة على
المقار الذي يريد صاحبه استخدامه لاعمال من شأنها ان تضر بالغير او تكون مقلقة
للراحة او ضارة بالصحة . ومثل هذا التقييد لا بد منه ، لان حرية كل فرد تنتهي عند
حرية غيره كما ان الحجة قالت بذلك في مادتها ال (١١٩٧) اذ جاء فيها انه لا يمنع
احد من التصرف في ملكه ابدأ الا اذا كان ضرره لغيره فاحشاً .

وعليه فاذا اراد صاحب عقار ما تقب ارضه او حفرها او انشاء مخازن
ومستودعات لحفظ المواد المتبينة او الفرصات او لوضع اشياء ضارة بالصحة او انشاء
اماكن معدة لتدوير الآلات المحركة المقلقة للراحة لا يستطيع القيام بعمل من هذه
الاعمال الا بعد اتخاذ الاجراءآت للنصوص عنها في القوانين والنظم الخاصة بها .

كوجوب الامتناع عن تمديد الخطوط المخصصة لنقل وتوزيع القوة الكهربائية
ذات التوتر العالي بدون اخذ موافقة الحكومة بموجب امتياز يعطى من رئيس
الدولة الاعلى .

ووجوب اقامة الانشآت المدة لنقل هذه القوى واستثمارها والحفاظة عليها بطريقة
لا تحدث اضطراباً في نقل التفرقات والتلفونات على الخطوط الممددة سابقاً ، وذلك
بالتأثير على هذه الخطوط او بالاحتياط بها بطريقة اخرى . (المادة : ١ و ٢ من
القرار : ١٤٥ المتعلق بانشاء ومحافظه واستثمار خطوط نقل القوة الكهربائية ذات
التوتر العالي) .

ووجوب التقييد بنظام وقاية الصحة العمومية الصادر بالقرار : ١٨٨ والمؤرخ في
١٩ نيسان سنة ١٩٢٠ . الذي يقول بعدم جواز حفر الارضي الا باجازة سابقة من
السلطات الادارية تبين فيها الاحتياطات التي اتخذها طالب الاجازة . لمنع ركود المياه

انشاء الشغل او لردم الحفر عند الانتهاء منه .

ووجوب الاعتناء بميازيب السطوح واعطاؤها الانحدار الكافي لتسهيل جريان ماء الشتاء .

ووجوب بناء حافات لفوهات الآبار والصهاريج تساعد على تنطيتها باغطية صامدة او بمشبات تسد الفوهة سداً محكماً يمنع مرور البوض .

ووجوب صنع فوهات منحدره لتصرف مياه الاحواض ومستودعات الماء المطلقة كالغاسل والمناهل والبرك المعدة للري ينساب منها الماء بواسطة قناة مكلسة الى الاقية العمومية .

ووجوب الحصول على اذن من السلطة الادارية المحلية عند ما يراد اتخاذ احد الابنية يتأ للخدمة . وذلك بعد ان يثبت بالتحقيق ان البناء المراد اتخاذه ماحوراً لا ينقص شيئاً من شروط النظافة ولا فيه ما يخالف قواعد حفظ الصحة .

ومثل ذلك التقيد بقرار الحكومة السورية الرقم بـ (٢٣٩٠ مكرر) والمؤرخ في ١٩١٠ لبلول ١٩٣٠ المتعلق باصول انشاء الابنية في المدن وكيفية العناية بالطرق العمومية . والذي يقضي بوجوب الحصول على مخطط وتسوية الشارة من حاكم المدينة الاداري عند ما يريد احد اصحاب الاملاك انشاء بناية او حاجز على خط احد الشوارع العمومية .

ووجوب الحصول على اجازة عندما يراد الترويح ببناء او عند القيام بتصليح او ترميم في احد الابنية او عند ما يراد هدمها .

ووجوب تنظيم الابنية من الخارج يجعلها مع جميع اقسامها بصورة لا تضر بسلامة قاطنيها والجيران والمارة ولا بصحةهم .

ومراعاة السباكة المحددة للبانى بحسب نوعها والحد الاقصى لارتفاع المساكن والتقيد بالحد القانوني لارتفاع طبقات المنازل والدكاكين وكيفية انشاء المداخل وحفظ مياه الامطار في ميازيب تصل الى ارض الشارع ... الخ

. وما جاء في نظام المقالع ذي الرقم ٢٥٣ ل . د والمؤرخ في ٨ تشرين الثاني سنة ١٩٣٥ الذي يقضي بان تكون جوانب الحفر والحفر مقامات على بعد اقل قدره

عشرة امتار على الأقل من جميع الابنية العمومية والخصوصية والطرق والمسالك وعجاري المياه والاقية الصغيرة وقساطل المياه ، والصدان والسواقي المدة لاستعمال العامة وان يكون كل مقلع مكشوف او تحت الارض في ارض غير مسورة مؤمناً في النقاط الخطرة منه بواسطة خندق مخفود حوله ووضع تراب الردم من جهة الاشغال ليتألف منه حاجز ، او بأية واسطة اخرى تكون مشتملة على شرط كافية لتأمين السلامة والمناخ .

ووجوب الامتناع عن تصجير الانعام في المقالع المكشوفة ما لم تكن مغطاة بشيح او غيره على مسافة مائة متر على الأقل من كل جهة عن الطرقات والاملاك المجاورة مناً لتطايير شطايا الانفجار الى هذه الطرقات والاملاك .

واما الانشآت الخطرة والمقلقة للراحة والصارة بالصحة فهي مفيدة بعض احكام النظم الخاصة بها . ومن هذه الاحكام ما نص عليه نظام المستودعات الخاصة بالمواد المشتعلة الصادر بالقرار : (٨٩) المؤرخ في ٢٣ اغسطس سنة ١٩٣٣ الذي يقول بوجوب الحصول على رخصة في بناء مستودعات المواد المشتعلة واستئجارها تعطى من رئيس البلدية اذا كان المستودع سينشأ في منطقة كائنة ضمن حدود المدينة . ومن قبل المتصرف (المحافظ) في الاحوال الاخرى ، بشرط ان تتوفر الشروط الفنية لانتخاب مكان تلك المستودعات . وطرانز انشائها وترتيباتها الداخلية مناً لوقوع الحريق او سرايته .

ووجوب الامتناع عن التدخين في هذه المستودعات ، او حمل الكبريت او القذاحات واشباهها . وعدم استعمال اي نوع من التوير غير الكهربائي في داخل المستودع .

ووجوب تجهيز كل مستودع من هذا النوع بوسائل مكافحة الحريق بالمطافي الكيميائية وعناير الرمل وعلب الرمل وسطوله .

ووجوب التقيد عند انشاء المستودعات وانشاء استئجارها باحكام هذا القرار التي ترمي الى الحيلولة دون الاخطار الملحوظ وقوعها . وعدم وضع مقادير من المواد المشتعلة في اماكن البيع بالجملة وبالمفرق تتجاوز الحد المعين لكل منها .

واذا كانت المواد المتعلقة من نوع الكبريت فمن مقتضى هذا القرار ايضاً يجب الحصول على رخصة من وزير المالية لامكان تأسيس معامل او مستودعات له والانتجار به تطلى على وفق المادتين : ٨ و ١٤ من المرسوم الاشتراعي ذي الرقم (١) والمؤرخ في ٢٦ كانون الاول سنة ١٩٣٣ .

ومن الاحكام المتعلقة بالانشآت والاماكن الخطرة والمقلقة للراحة او الضارة بالصحة مانص عليه قرار الحكومة السورية ذي الرقم : ١٤٦٧ والصادر في سنة ١٩٢٩ الذي يقضي بوجوب الحصول على اجازة خاصة من الحكومة في تشييد الابنية الخطرة او المقلقة للراحة التي تبث بالصحة كالسالح العمومية ومستودعات الوحول والاقدار واما كن تحميم المواد الحيوانية ومستودعات اللحوم والاسماك والجلود الطرية والمخازن المدة لوضع النظام وسائر المواد الناتجة عن ذبح الحيوانات . والمراجل البخارية ومعامل ومستودعات الاسمدة وافران معامل القرميد ومعاصر الزيتون والمسابن والمصانع وامثالها . . الخ . على ان يساقب من يخالف احكام القرار المذكور باغلاق محله اغلاقاً مؤقتاً او ابدياً ويغرم بمبلغ يتراوح بين ٢٥ — ٢٥٠ ليرة سورية تفرضه المحكمة عليه بناء على طلب السلطة الادارية المحلية .

ومثل ذلك ما نص عليه قرار الحكومة السورية ايضاً ذي الرقم (٤٠٠) والمؤرخ في ٦ اغسطس سنة ١٩٢٨ بمنع اصحاب البساتين والاملاك في دمشق وضواحيها من تحلية الجدران الترابية او الدكوك المستعملة كسياج لاملأكم اكثر من ٨٠ سائمتراً تحت طائلة العقاب بهدم الزائد عن هذا المقدار وتغريم صاحب الملك او المتأجر الذي أمر باجراء ذلك او المتعهد الذي قام به او العماري الذي انشاء بداهة غرامة تتراوح بين ليرة وعشرة ليرات سورية ذهب وجنس يتراوح بين يوم واحد وثلاثة اشهر او باحدى هاتين العقوبتين . باعتبار ان هذه الجدران والدكوك بشكلها الحاضر بما يضر بالصحة ويؤدي الى وقوع حوادث يكون منها خطر على ارواح الخلق .

مراعاة مسافة النوافذ والشرفات المطلة

جاء في المادة : ١٢٠٢ من المجلة انه اذا احدث رجل في داره شباكاً او بناءً مجدداً وجعل له شباكاً مطلاً على المحل الذي هو مقر نساء جاره الملاصق او الفاصل بينها طريق فانه يؤمر برفع الضرر ، وذلك اما ببناء حائط او وضع طيلة تمنع وقوع النظر . ولكن لا يجبر على سد الشباك بالكلية ،

وقرر علماء الشرع ان مقر النساء هو الامكنة التي توجد فيها النساء عادة للقيام بالاشغال البيتية كحصن الدار والمطبخ والبئر ويضطرون احياناً الى اظهار ما لا يجوز الاطلاع عليه من اعضاء الجسم ، ولذلك عدت النوافذ المطلة على هذه الاماكن من الضرر الفاحش الذي يجب ازالته .

ثم جاءت المادة : ال (٦٦) من القرار : ٣٣٣٩ ممدلة هذه الاحكام بقولها :

لا يجوز لصاحب عقار ان يكون له طاقات تطل توأ على جاره او نوافذ او شرفات او غيرها من اشياء ناتئة مشابهة لها تطل على ارض مسورة او غير مسورة لصاحب المقار المجاور ما لم يكن متران من المسافة بين الحائط الذي تكون فيه تلك النوافذ وبين الارض المذكورة .

واذا لم تكن هذه المسافة فلا يجوز له فتح النوافذ والشبابيك الا على علو مترين ونصف من ارض الترفة المراد اضاءتها اذا كان الطابق ارضياً .

وطو متر وتسعين سانتيمتراً من ارض البيت اذا كان الطابق علوياً .

ومن المقارنة بين المجلة وبين نظام الملكية المقارية الجديد فيما يتعلق بالنوافذ المطلة على عقارات الغير نرى ان المجلة حرمت على اي كان ان يحد في جدران عقاره نوافذ تطل على مقر نساء غيره سواء أ كان هذا المقر ملاصقاً لعقاره او بعيداً عنه او كان

يفصل بينهما طريق وقضت على صاحب النافذة بمنع الرؤية التي تعد ضرراً فاحشاً .
تجب ازالته .

وان نظام الملكية المقارية قد اقرّ حكم المجلة في عدم جواز فتح النوافذ التي تطل
توّاً على ارض الجار ولكنه حدّد لامكان فتحها ترك مسافة بين القارين لا يقل مداها
عن مترين من دون الثغرات الى ما اذا كانت النافذة المفتوحة تطل على مقر نساء الجار
او لا تطل .

ولعل المشتري نظر في تقرير ذلك الى انه بعد ان يترك صاحب النافذة هذه المسافة
بينه وبين جاره لا يبقى ما يمنعه من فتح النوافذ باعتبار انها لا تطل توّاً على جاره بل
على ارضه التي تركها فاصلاً بينه وبين ارض الجار . وان فتح النوافذ على هذا الوجه
لا يعد ضرراً فاحشاً تجب ازالته .

وعليه فاذا فتح احدهم نافذة تبعد عن ارض جاره مسافة مترين وكانت هذه النافذة
تطل مع ذلك على مقر نساء ذلك الجار فلا يحق لجاره مطالبة بحجب النظر منها عن
مقر نسائه ، بل على الجار نفسه ان يقيم في ملكه حاجزاً او يبيّن حائطاً يحول دون
رؤية ذلك المقر من نافذة الجار المطلّة عليه .

على ان بعض رجال القانون عندنا يرى انه وان كانت المادة (٦٦) الجارية
شرحها حددت مسافة معينة لامكان فتح النوافذ المطلّة على ارض الجار المسورة او غير
المسورة فاذا كانت النافذة مما يرى منه مقر نساء الجار يؤمر صاحبها برفع الضرر إما
ببناء حائط او وضع طيلة تمنع وقوع النظر . لان رؤية مقر النساء ولو عن بعد مترين
او اكثر تعد ضرراً فاحشاً والضرر الفاحش تجب ازالته بأي وجه كان .

غير ان اجتهاد القضاء السوري — على ما علمنا — أدى الى الاخذ بظاهر المادة
(٦٦) المذكورة فقال بعدم جواز فتح النوافذ المطلّة توّاً على ملك الجار وجواز
فتحها اذا كانت بعيدة عنه مسافة لا تقل عن مترين سواء أكان يرى منها مقر نساء
الجار المطلّة عليه او لم ير .

ويصدق حكم هذه المادة ايضاً على الشرفات البارزة من الشبايك وعلى الافادير

والرفاريف التي تبنى فوق النوافذ او على حافات السطوح او ما شاكل ذلك من النوائى الظاهرة من جدران الابنية وتكون مطلة على ارض هي لصاحب عقار مجاور سواء اكانت تلك الارض مسورة او غير مسورة .

وقد اقرّ المشترع بذلك حكم المادة ١١٩٥ من المحلة التي تنص على ان من احدث في داره بيتاً فليس له ان يبرز رفرافه على هواء دار جاره فان ابرزه يقطع القدر الذي جاء على هواء تلك الدار .

ومع ان نظام الملكية لم يحجز في مادته المار ذكرها فتح النوافذ ولا انشاء الشرفات والنوائى الاخرى المطلة تواء على ارض الجار ما لم يكن بينها وبين تلك الارض مسافة مترين على الاقل فانه اجاز للملاك ان يفتحوا نوافذ للتور لا للتنظرة تطل تواء على اراضي جيرانهم بشرط ان يكون ارتفاع النافذة عن ارض الغرفة متران ونصف المتر اذا كان الطابق ارضياً ومتر و ٩٠ سانتيمتراً من ارض الغرفة اذا كان الطابق علوياً . وقد اقرّ المشترع بذلك حكم المادة (١٢٠٣) من المحلة التي تنص على انه اذا كان لاحدهم شباك فوق قامة الانسان فليس لجاره ان يكلفه سده لاحتمال ان يضع سلباً وينظر منه الى مقر نساء ذلك الجار .

اذ لا يخفى ان التوهم الذي لا يستند الى دليل ظني راجع في الدلالة على وقوع مدلوله لا يبنى عليه حكم .

المسافة المحيطة للنوافذ الجانبية او المنحرفة

يراد بالنوافذ الجانبية او المنحرفة الطاقات التي تفتح في الجدار بموضع يجعلها لا تمكن الناظر من رؤية المقار الا اذا اطل منها يميناً او يساراً . ولما كانت امثال هذه النوافذ لا تطل مباشرة وبخط مستقيم على ملك الجار فقد اجازت المادة (٦٢) من القرار : ٣٣٣٩ لاصحاب الاملاك فتحها في جدران بيوتهم بشرط ان يتركوا بين النافذة وبين ارض الجار مسافة لا تقل عن خمسين سنتيمتراً اذ جاء في المادة المذكورة انه :

لا يجوز لصاحب عقار ان يكون له توافذ جانبية او منحرفة على ارض مسورة او غير مسورة لجاره ما لم يكن بين الخائط الذي تكون فيه النافذة والارض المذكورة مسافة ٥٠ سانتيمتراً .

سواء كانت النافذة مما تمكن منه رؤية مقر نساء الجار او لا تمكن، لان اطلاق النص في هذه المادة لا يدع مجالاً لتقييد اصحاب التوافذ التي من هذا القبيل بغير واجب مراعاة المسافة الواجب تركها بين القارين .

حكم التوافذ المطلة والشرفات البارزة على الطريق العام

اما التوافذ والشبابيك التي تطل توأ على الطريق العام ، وكذلك الشرفات والنوافذ الاخرى البارزة نحو الطريق العام فع ان المجلة قالت بانه لا يحق فتحها وانشائها اذا كانت تطل على مقر نساء النيران الكائن بعد الطريق الفاصل بينها وبين ذلك المقر، وانه اذا احدثت يؤمر صاحبها برفع ضرره الناشئ عن رؤية مقر نساء اهل الجوار بيناه حائط او وضع طيلة — على ما سبق بانه — فان المادة (٦٨) من القواعد ٣٣٣٩ اجازت فتح الشبابيك وانشاء الشرفات التي تطل توأ على الطريق العام وعدم تقييد اصحابها بمسافة معينة او قيود اخرى كالتي نصت عليها المادتان ٦٦ و ٦٧ من الماد ذكرها بل استكتها من ذلك كله بقولها :

لا يطبق هذا المنع المتولد عن المادتين ٦٦ و ٦٧ اعلاه على السطوح وعلى التوافذ المفتوحة على الطريق العمومية .
وان كان عرض الطريق اقل مساحة من المسافة التي يمكن فتح التوافذ المطلة على ملك الغير .

غير انه لا بد لاصحاب القارات في مثل هذه الحالة من مراعاة احكام القوانين والقرارات والانظمة المتعلقة بالانشاءات والتي يتعين بها شكل انشاء التوافذ والنوافذ المطلة على الطرقات العمومية .

حساب المسافة المعينة للتوافذ والشرفات

نصت المادة (٦٦) المار ذكرها على المسافة المعينة لشرفات او غيرها من النواتى بقولها (ما لم يكن متران من المسافة فيما بين الحائط الذي تكون فيه تلك النواتى وبين الارض المذكورة) اي ارض صاحب العقار المجاور .

كما ان المادة (٦٧) نصت على المسافة الواجب تركها بين التوافذ الجانبية او المنحرفة وبين ارض الجار بقولها (ما لم يكن بين الحائط التي يكون فيه التوافذ والارض المذكورة مسافة ٥٠ سانسماً) .

ثم جاءت المادة (٦٩) بعد ذلك مبينة بوضوح مبدأ المسافتين المعينتين آنفاً ومتهما بقولها :

تحتسب المسافة المعينة في المادتين ٦٦ و ٦٧ ابتداء من ظاهر الحائط الخارجي حيث التوافذ .

وفما يختص بالشرفات والنواتى الشديدة بها ابتداء من خطها الخارجي حتى الحائط الفاصل فيما بين العقارين .

فالذي يخلب على الظن ازاء التباين الظاهر بين صراحة هذه المادة وبين ما جاء في المادتين السابقتين ان المترجم اخطأ في فهم ما يرمى اليه المشرع حتى وقع في التناقض والذي نراه ان النص الأخير هو الذي يجب العمل به في تحديد المسافة للتوافذ والشرفات وغيرها من المطلات على املاك الغير .

حقوق المالكين في الحائط المشترك

ومن الارتفاقات الناشئة عن حالة الجوار ما نصت عليه المادة (١٢١٠) من المجلة بقولها :

ليس لاحد الشريكين تمى الحائط المشترك ان يعليه ، ولا ان يركب عليه بقصر او بغيره بدون اذن الآخر . سواء كان ما يفصله ضاراً بالآخر او غير ضار .

ولكن اذا اراد احدها بناء بيت في عرصته فله ان يضع رؤوس جذوعه ،
ولشريكه ان يفعل مثل ذلك . بمعنى انه اذا وضع عشر خشبات كان لشريكه ان
يضع مثلها . وانما يضع نصف ما يتحمل الحائط من الاخشاب ، وليس له ان يتجاوزها .
واذا كان لهما ركوب متساو على ذلك الحائط واراد احدها ان يزيد في اخشابه
فلآخر ان يمتعه .

فاقر نظام الملكية العقارية الجديد حكم هذه المادة في المادة الـ (٧٠) منه بقوله :
لا يجوز لصاحب حائط مشترك ان يرفعه او يبني عليه بدون
رخصة من شريكه .

غير انه يجوز له من جهة عقاره ان يلقي على الحائط المشترك او يستند
اليه جسوراً وانشآت او غيرها حتى غاية ما تتحمل نصف قوة الحائط .
وفي الشرع الاسلامي انه اذا كان لاحد الشريكين جذوع على الحائط المشترك
موضوعة من القديم فللشريك الآخر وضع جذوع بعد جذوع شريكه عليه اذا كان
متحملاً والا فلا . لان الحائط يعمّر لاجل وضع الجذوع والركوب عليه .
غير انه ليس لاحد الشريكين في الحائط المشترك — على ما جاء في المادة (١٢١)
من المجلة — ان يحوّل محل اخشابه التي على الحائط يميناً او شمالاً ولا من اسفل الى
اعلى . اما اذا كانت رؤوس اخشابه عالية واراد تسفلها فله ذلك .

واذا كانت اخشابه احد الشريكين الموضوعة على الحائط ليست في مستو واحد
فله رفع الواطئ منها الى حذاء العالي اذا كان رفعه لا يضر بالحائط والا فلا .
اما اذا اراد تنزيل الاخشاب العالية الى مستوى الجذوع الواطئة فله ذلك ، لان
تركيب الجذوع على الحائط في الاسفل ارفع للحائط .

وقد اكدت المادة (٧١) من القرار : ٣٣٣٩ حق المالك في الجدار المشترك
وعدم جواز استئثار احد الشريكين بما يكون لجاره من الحق فيه بقوله :

لا يلزم احد بالتنازل لجاره عن حقه المشترك في حائطه .
على انه اذا رفع الحائط احد اصحاب العقار (الجدار) برخصة من
الآخر فيحق لهذا الاخير - اذا لم يكن يحمل شيئاً من النفقة - ان
يكتسب حق الشراكة في قسم الحائط المنشأ جديداً .
بشرط ان يدفع نصف هذه النفقة .

وكذلك اذا كان احد الشريكين قد دعم الحائط من جهة عقاره بانشاآت زادت
في سماكته فلشريك الآخر ان يكتسب حق الشراكة في هذه الانشاآت ايضاً ،
ولكن يجب عليه حينئذ ان يؤدي الى شريكه نصف قيمة الارض التي انشئت عليها
اذ جاء في آخر المادة المذكورة اعلاه قوله :

• وان يدفع اذا اقتضى الامر نصف قيمة الارض التي استعملها لزيادة
كثافة الحائط .

ويدل ظاهر هذه النقرة على انه يشترط لاكتساب الشريك ملكية نصف الزيادة
المضافة على كثافة الحائط ان تكون تلك الزيادة بأذن الشريك وموافقته . والا فلا
يحق له اداء نصف قيمتها والاشتراك في ملكيتها باعتبار انها انشئت بارض الشريك
الآخر ومن ماله .

ولكن الذي نراه ان المراد من قوله (اذا اقتضى الامر) هو انه اذا كان في
تدعيم الحائط وترييد كثافته من جهة احد الشريكين ما يؤثر في حقوق الشريك الآخر
فان لهذا الشريك ان يملك نصف الدعامة الاضافية بداء نصف من الارض
التي انشئت عليها مع نصف المبلغ الذي اتفق على انشاؤها . وان كانت قد انشئت
بدون اذنه . وذلك حرصاً على حق ملكه في نصف الجدار المشترك بكامله ، ذلك الحق
الذي لا يمكن بوجه ما ان يلزم بالتنازل عنه .

واذا كان هناك حائط يصل بين عقارين لشخصين مختلفين وكان الحائط ملكاً

لاحدهما . فلا يسوغ للاخرى ان يجبر مالك الحائط ان يعطيه جزءاً منه او من الارض القائم عليها . اذ لا يجوز اجبار المالك على اعطاء او بيع ما يملك الا في احوال قانونية كنزح الملكية جبراً باسم النفع العام .

تصليح وتجديد البناء المؤلف من طبقات كل منها لمالك

تقدم لنا اثناء البحث في ملكية الطبقات العائدة لملاك مختلفين في بناء واحد انه يحق لكل مالك منهم ان يتصرف في الطبقة التي يملكها تصرفاً مطلقاً ضمن حدود القوانين والنظم الرعية فيجوز فيها ما يشاء من اعمال التبديل والتغير والتصليح والتجديد بشرط احترام حقوق مالكي الطبقات الاخرى ورعاية مصالحهم وضمن حدود الواجبات القانونية التي تستلزمها حالة الجوار العادية ، وانه يترتب على كل واحد منهم ان يؤدي ما يصيبه من نفقات اصلاح الاقسام المشتركة .

فتي كانت طبقات بناء من الابنية مملوكة لعدة اشخاص مختلفين وكان سك ملكيتهم غير واضح بكيفية الاتفاق على اصلاح البناء وترميمه وتجديده فان اصلاحه وتجديده يجري على وفق القاعدة المقررة في المادة (٧٢) من القرار : ٣٣٣٩ وهي :

اذا كانت الطوابق المختلفة في بيت واحد ما لاصحاب مختلفين فتصلح ويجدد بناؤها وفقاً للاحكام التالية ما لم يكن هناك شروط مخالفة لها مذكورة في سندات الملكية :

الجدران الكبيرة والسطوح يشترك في الاتفاق عليها جميع اصحاب المقار كل واحد على نسبة الطابق الذي يخصه .

اي ان اقامة الحيطان الجسيمة وهي الجدران المحيطة بالبناء (ويدخل في جملتها الجدران الداخلية التي تبلغ ارتفاع الحيطان الخارجية وتكون مستنداً للاعمدة والمداخل) وترميم هذه الحيطان وتجديدها وكذلك سقوف البناء وتجديدها تكون مصاريفها على جميع المالكين كل منهم بالنسبة الى قيمة الطبقة التي يملكها . باعتبار ان الجدران

والسلوح المذكورة هما من اقسام البناء المشتركة بينهما
واما النفقات التي تستلزمها الترميمات الاخرى فهي كما يلي :

يترتب على صاحب كل طابق دفع كلفة ارض الطابق التي يمشي عليها .

اي ان كل واحد من اصحاب الطبقات مكلف بالاتفاق على ما يلزم لارضية طبقته
من بلاط والواح وغيرها . كما ان مالك الطبقة السفلى مكلف باجراء ما يلزم لصيانته
السقف والاشباب الحاملة له ، اذا انها تعتبر ملكاً له ، وعليه ان يقوم بجميع التحفظات
اللازمة لصيانة وتقوية حيطان طبقته منعاً لسقوط العلو المملوك لغيره . كما انه لا يجوز
لصاحب الطبقة العليا ان يزيد في ارتفاع بنائه بحيث يضر بالبناء الاسفل عملاً بحكم
المادة : (١١٩٢) التي تبيح للمالك التصرف في ملكه كيف شاء ما لم يتطرق به حق
الغير . لان صاحب العلو يملك حق القرار في الاسفل وصاحب الاسفل يملك حق
السقف في الذي فوقه ، وليس لاحدهما ان يغفل شيئاً ضاراً ولا ان يهدم بناء نفسه
ما لم يستأذن الآخر .

وقد نصت المادة : (١٣١٥) من المجلد على انه اذا تهدم البناء المؤلف من
طبقتين فوقانية لواحد وتحتانية لآخر فكل واحد منهما يصر طبقته كما كانت سابقاً
وليس لاحدهما ان يمنع الآخر . بل يقول صاحب الفوقاني لصاحب التحتاني عمر
طبقتك لاركب انا يطبقني عليها فان امتنع صاحب التحتاني يستأذن صاحب الفوقاني
الحاكم وينشيء الطبقتين الفوقانية والتحتانية ويمنع صاحب التحتاني من التصرف في
طبقته حتى يخطيه حصة مصرفه .

واذا عمر صاحب الطبقة العليا بدون اذن صاحب الطبقة السفلى يعد متبرعاً ،
واذا طلب الاذن منه فامتنع وعمر هو بدون اذن الحاكم فانه يعود على صاحب التحتاني
بقبضة حصته يوم التعمير . لان حق كل من المالكين في مثل هذا البناء ثابت لا يزول
بالهدم ، اذ لا يخفى ان الحق لا يزول بدون حدوث علة توجب زواله .

وفي القوانين العرفية المعتبرة اذا سقط البناء المؤلف من طبقات كل منها للمالك

وجب على مالك الطبقة السفلى تجديد بناء طبقته كيلا يحرم صاحب الطبقة العليا الارفاق . واذا امتنع من تجديده لحفظ الطو جاز بيع ما يملكه قهراً ، متناً للاضرار التي تلحق بمالك الطبقة العليا .

وفيا عدا الجدران الجسيمة والسطوح التي يشترك جميع مالكي الطبقات في ثقتها وما يترتب على كل واحد من هؤلاء اداؤه لصيانة ارض طبقته فان كل صاحب طبقة منهم ملزم بمثل السلام التي يصعد عليها الى طبقته اذ جاء في آخر المادة الجاري شرحها ما يلي :

ويترب على صاحب الطابق العلوي الاول دفع كلفة الدرج الذي يؤدي الى هذا الطابق .

وعلى صاحب الطابق العلوي الثاني دفع كلفة الدرج الذي يؤدي اليه ابتداء من الطابق العلوي الاول وهلم جرا .

وهذه المادة منقولة عن المادة : (٦٦٤) من القانون المدني الفرنسي ما عدا فقرتها الثالثة القائلة : (على صاحب كل طابق دفع كلفة ارض الطابق التي يمتد عليها) فانها مستوحاة من المادة : (٣٦) من القانون المدني المصري .

مراعاة الاحكام القانونية في غرس الاشجار بالقرب من ارض الجار

نصت المادة : (١١٩٦) من المجلة على ان من امتدت اغصان شجر بستانه الى دار جاره او بستانه فليجار ان يكلفه تفريغ هوائه بالربط او القطع . وليس له ان يقطعها بذاته بدون امر صاحبا او اذن الحاكم . غير انه اذا ادعى ان ظل الشجرة يضر بمزروعات بستانه فلا تقطع الشجرة .

فجاءت المادة (٧٣) من القرار : ٣٣٣٩ مدلة حكم المجلة هذا بقولها في فقرتها الاولى :

يجوز ان يكون لصاحب المقار اشجار كبيرة وصغيرة قريباً من

حدود ارض جاره : على انه يحق لماحب الارض ان يقطع الاغصان التي تملو أرضه .

وهذا يفيد ان صاحب الارض يستطيع قطع الاغصان المذكورة مباشرة وبدون ان يكلف صاحبها ربطها او قطنها ولا ان يستحصل على حكم قضائي بذلك . مع ان مقتضى المادة (١٧٢) من القانون المدني الفرنسي التي اقتبست عنها هذه الفقرة ينطبق على حكم المجلة من حيث الزام صاحب الاشجار بقطع اغصان اشجاره اذا امتدت ومالت على مزبقة جاره لا ان يقطعها الجار المتضرر بنفسه .
وجاء في الفقرة الثانية للمادة الجاري شرحها انه :

يمكن غرس الاشجار الكبيرة والصغيرة من اي نوع كانت ملاصقة للحائط الفاصل بين عقارين على كل جهة من جهتيه بدون ترك اية مسافة كانت بين الحائط والمغروسات . . .
غير انه لا يجوز ان تتجاوز الاشجار قمة الحائط .

هذا فيما اذا كان الحائط الفاصل بين العقارين مملوكاً بالاشتراك من صاحبيهما . فيحق لكل منهما حينئذ ان يغرس من جهته ما شاء من الاشجار وان يسندها على الحائط بشكل ترمشة او اي شكل آخر بدون ان يتقيد في عمله باية مسافة . بيد انه لا يستطيع ان يترك اشجاره تملو فوق قمة الحائط ، واذا علت فوق لجاره ان يقطعها عملاً بالفقرة الاولى من هذه المادة .

واذا لم يكن الحائط مشتركاً فلصاحبه فقط حق اسناد مغروساته عليه . وليس لجاره ان يسند عليه شيئاً من اشجاره ما لم يسمح له صاحب الحائط بذلك .
وان كان بدون إذن صاحبه عدله عمله تتجاوزاً على عقار الجار وحكم بتمه .

حق ارتفاق المرور من ارض الجار

ومن حقوق الارتفاق التي فرضها القانون لتأمين استئجار العقارات المسدودة من جميع جهاتها ما نصت عليه المادة : (٧٤) من القرار : ٣٣٣٩ بقولها :

يحق لكل صاحب عقار محاط من جميع جهاته وليس له منفذ الى الطريق العمومي ان يطلب ممرأ على الاراضي المجاورة بشرط ان يدفع تعويضاً يقدر على نسبة الضرر الذي قد يسببه .

ولكن هذا الارتفاق الذي اجاز القانون لصاحب العقار المسدود التمتع به لقاء تعويض يجب ان لا يتجاوز حد الحاجة والضرورة ، ولذلك اشترط في المادة (٧٥) من القرار للذكور ان يكون الممر من الجهة التي هي اقرب مسافة بين العقار المطلق وبين الطريق العمومي ، وان يمين محله في المكان الذي يكون اقل ضرراً للعقار المتسلط عليه . اذ جاء في المادة المذكورة عطفاً على المادة التي قبلها انه :

يجب قانونياً ان يتخذ الممر في الجهة التي تكون فيها مسافة الممر من الارض المحاطة الى الطريق العمومي اقصر مما هي في غيرها من الجهات . على انه يجب ان يمين محل المرور في المكان الذي يسبب المرور فيه اقل ضرر للذي رخص بفتح الممر من ارضه .

ويحق لصاحب الارض المرتفق عليها ان يطلب بمقتضى المادة (٥٨) من القرار : ٣٣٣٩ تحديد محل المرور الذي يحل لصاحب العقار المسدود تجديداً دقيقاً مانعاً للخلاف في المستقبل .

واذا كان لارض ما منفذ الى الطريق العام ولكنه غير كاف لتسهيل استئجارها استثماراً زراعياً او اقتصادياً فلصاحبها ان يطلب بمقتضى المادة الجاري شرحها توسيع ممره من الاراضي التي تفصل بينها وبين الطريق العام الى درجة يصبح معها ذلك الممر كافياً بحاجة ارضه . واذا تمسك بتوسيع الممر القديم فله ان يطلب اعطائه ممرأ غيره في

الجهة الملازمة من ارض الجار على وفق الشروط المبينة في المادة (٧٥) الآتية ذكرها وفي مقابل تمويل عادل يؤديه لذلك الجار .

واما اذا كانت الارض المسدودة من جميع جهاتها قد حرمت من منفذ الى الطريق العام بسبب بيع قسم منها او نتيجة مقايضة جرت بينها وبين ارض اخرى او بسبب قسمة جعلتها بدون منفذ فليس لصاحبها ان يطلب ممرأ لها من الاراضي المجاورة غير الارض التي اوجبت حرمانها من الممر اذا جاء في المادة : (٧٦) من القرار : ٣٣٣٣٩ قوله :

اذا أصبحت الارض محاطة من جميع جهاتها بسبب تجزئتها على اثر بيع او مبادلة او قسمة او اي عقد كان فلا يجوز طلب اجداث ممر الأ على الاراضي التي جرت عليها هذه المعاملات .

وعليه فاذا كان انحصار الارض وانسدادها من جميع جهاتها بسبب قسمة فان لصاحب الارض ان يطلب ممرأ من احدى قسيت ارضه ، على ان تراعى احكام المادة (٧٥) المشار ذكرها . وليس له ان يطلب ممرأ من ارض غير تلك القسيت ما دام يمكن اتخاذه منها .

اما اذا كانت القسيت المذكورة بحالة لا تساعد على اعطاء الارض المسدودة منفذاً الى الطريق العام بسبب طبيعة موقعها او كان الحل الممكن اعطاؤه ممرأ لا يفي بحاجة طالبيه او كان اعطاء الممر من تلك الحصص يؤدي الى لحاق الضرر باصحابها فبحق حينئذ لطالب الممر ان يأخذ ممره من الاراضي الاخرى المجاورة لارضه عملاً باحكام المادة (٧٤) الآتية الذكر . لقوله في آخر المادة (٧٦) الجاري شرحها :

على انه اذا تمذر شق ممر كافٍ على الاراضي المقسومة فتطبق المادة (٧٤) .

غير انه اذا كان حرمان الارض المسدودة من منفذ الى الطريق العام ناشئاً عن

بيع قسم منها او عن مبادلتها بارض اخرى او عن عقد آخر مثل هبة قسم منها او وقفه
لجهة من جهات البر او الحاقه بقار آخر مجاور ، او كانت الارض المسدودة قد اخذت
بدلاً من عقار مجاور متصل بالطريق العام وتمنذ اعطاؤها مراً من الارض التي جرت
عليها المعاملة التي سببت انسداد الارض المذكورة فلا يتمتع صاحبها بحق الارتفاق
الممنوح بالمادة (٧٤) المنوّه بها لاقصّار النص في الفقرة الاخيرة لفائدة (٧٦) على
الاراضي المقسومة دون غيرها .

حق ارتفاق اسالة الماء فوق ارض الغير

ومن الحقوق الممنوحة لاصحاب المقارات حق ارتفاقهم باسالة المياه وامرارها
من اراضي الغير الى اراضيهم . كما لو كان لشخص عدة قطع من الاراضي ولكن
تفصل بينها ارض مملوكة لغيره وكان هو يملك في بعض القطع المذكورة منبع ماء
او نهر يجري بطبيعته او بشراً يستنبط منه الماء بالدلو او بالضخه مع وجود اراضيه
الاخرى بحاجة الى الري فيحق لئله هذا المالك ان يطلب امرار مياهه فوق الاراضي
المجاورة التي تفصل بين محل الماء وبين اراضيه المحتاجة لري لقاء تمويض يؤديه مجبلاً
الى اصحاب الاراضي التي تمر منها المياه اذ جاء في المادة (٧٧) من القرار :
٣٣٣٩ قوله :

لكل صاحب عقار يريد ان يستخدم لسقي ارضه المياه الطبيعية او
الاصطناعية التي له حق التصرف بها ان يحصل على مرور هذه المياه
على الاراضي المتوسطة بينها وبين ارضه بشرط ان يدفع عن ذلك
تمويضاً مجبلاً .

ويستفاد من قوله (التي له حق التصرف بها) انه لا بد لامتكان التمتع بحق
ارتفاق اسالة المياه فوق ارض الغير من وجود ماء لصاحب الارض يتصرف به بحق
المالك سواء كان هذا الماء جارياً جرياناً طبيعياً او كان مستقبلاً بفعل الانسان من بئر

او غدير . وبهذا القيد تخرج مياه الاملاك العمومية التي يكون لبعض الملاك احياناً حق استعمالها واستخدامها برخصة او امتياز . لان هؤلاء يتمتعون بحقوق الارتفاق القانونية المبرح بها في القرار : (٣٢٠) ضمن حدود احكامه الخاصة .

وحق الارتفاق المقرر بموجب هذه المادة قد تأسس في فرنسا بالقانون المؤرخ في ٢٩ نيسان سنة ١٨٤٥ واخذ به المشرع السوري عن القانون المذكور لما في منحه لاصحاب الاملاك من الفائدة لاممار الاراضي الزراعية واصلاحها .

وعدا عن ذلك فان للشخص الذي يحصل على ممر لاسالة مياهه على الوجه المين اعلاه ان يطلب ممرأ ايضاً لتصريف المياه الزائدة عن ري اراضي على الاراضي المنخفضة عنها لقوله في المادة : (٧٨) من القرار ٣٣٣٩ .

يحق ايضاً لاصحاب العقار المذكور ان يحصل مقابل دفع تعويض ممجبل على ممر المياه السائلة من ارضه المروية على هذه الصورة على الاراضي التي هي اوطأ منها .

وانت ترى انه يشترط للتمتع بهذا الحق ان تكون المياه التي يريد صاحبها تصريفها على ارض الغير زائدة عن ري ارضه لا ان يكون قد اجراها فوق ارضه لحاجة اخرى وان يؤدي لاصحاب الارض التي تتلقى هذه المياه تعويضاً مججلاً عن الضرر الذي يسببه سيلها بارضه .

حق ارتفاق استناد السدود .

ومن الحقوق التي خولها نظام الملكية العقارية لاصحاب الاملاك الزراعية حق المالك المجاور لجري ماء استناد السدود او الانشاءات الفنية الاخرى اللازمة لارواء ارضه ، الى ضفة ذلك الجري المقابلة لقاء تعويض يؤديه مججلاً لمالك تلك الضفة . اذ جاء في المادة : (٧٩) من القرار : ٣٣٣٩ قوله :

يجوز - بشرط الاحتفاظ بالاحكام النظامية المتعلقة بآخذ المياه -

لكل صاحب عقار مجاور لجري ماء اذا اراد استخدام المياه لسقي ارضه ان يحصل مقابل دفع تعويض مسبق على حق اسناد الانشاءات الفنية اللازمة للمأخذ الماء ، على الارض المجاورة لجري المياه المقابلة لارضه .

ويراد بقوله : (بشرط الاحتفاظ بالاحكام النظامية المتعلقة بمأخذ المياه) ان ممارسة حق ارتفاع اسناد السدود المنصوص عنه في هذه المادة مقيد بمراعاة احكام المادتين (١ و ٢) من نظام المحافظة على مياه الاملاك المملوكة الصادر بالقرار : (٣٧٠) المؤرخ في ٢٦ أيار سنة ١٩٢٦ وقد تقدم بحثه في الصحيفة : ٨٤ - ٨٨ فراجع .
وعدا عن ذلك فان ممارسة هذا الحق منوط بإداء التعويض المبجل لصاحب الارض التي يراود اسناد السدود او الانشاءات الفنية الأخرى عليها . واذا تمدد اتفاق طالب الارتفاع وصاحب الارض المرتفق عليها على مقدار التعويض فيعين مقداره بقرار المحكمة ذات الشأن بالاستناد الى تقرير ذوي الخبرة .

وقد يكون السد الذي اسنده صاحب العقار على ارض الغير ملائماً بذات الوقت لمصلحة الارض التي أسند اليها ففي هذه الحال يحق لصاحب الارض المذكورة اذا شاء ان يشترك في استخدام ذلك السد لتسهيل ارواء ارضه وليس لإنشاء السد ان يتمتع عن مشاركته به ، لان صاحب الارض المسند اليها له مثل حق الارتفاع الممنوح لصاحب السد على ارض هذا الاخير .

ولكن يشترط لامكان اشتراكه باستخدام السد ان يؤدي لصاحبه نصف ما أنفق على انشاءه وان يقوم فيما بعد بإداء نصف ما ينفق على ترميمه وصيائه . ولا يكون له في هذه الحال حق بأخذ أي تعويض عن اسناد السد الى ارضه . وذلك مقتضى المادة (٨٠) من القرار : ٣٣٣٩ القائمة :

اذا طلب صاحب العقار المطلوب اسناد الانشاءات الفنية على ارضه استعمال السد استعمالاً مشتركاً فعليه ان يتحمل مناصفة مضاريف الانشاء

والمحافظة وليس له علاوة على ذلك في هذه الحالة حق بادئ تمويل من اسناد السد على ارضه . وان كان قد دفع له عن ذلك تمويل فعمله رده .
وحق ارتفاع اسناد السدود هذا قد تأسس في فرنسا بموجب قانون (١١ تموز سنة ١٨٤٧) واقتبسه المشرع السوري عن القانون المذكور تسهيلاً لمصلحة اصحاب الاراضي الزراعية .

حق ارتفاع تصرف المياه الصادرة من تجفيف الاراضي

ومن الحقوق التي خولها نظام الملكية القارية لاصحاب الاراضي حق تصرف المياه الصادرة من تجفيف اراضيهم وتطهيرها بمرار هذه المياه فوق ارض الجار او في جوفها لتصب في احد المجاري . وقد نصت المادة (٨١) من النظام المذكور على ذلك بقولها :

لكل صاحب عقار يريد ان يحسن ارضه باسالة مياهها او بآية طريقة كانت للتجفيف ان يجر هذه المياه - مقابل تمويل عادل يدفع معجلاً - تحت الارض او فوقها ضمن الاراضي الفاصلة بين ارضه وبين احد مجاري المياه وبينها وبين اي مجرى كان لمسيل الماء .

ويستثنى من ذلك السيوت والافنية والجنبائن والبساتين والحدائق الاخقة بالمساكن .

لان تحميل امثال هذه الاماكن ارتفاع تصرف المياه الصادرة من تجفيف الاراضي المجاورة لها يضر بها ويؤدي الى خرابها في سبيل دفع الضرر عن صاحب الارض الصادرة عنها المياه ولا يخفى ان الضرر لا يزال بمنزلة .

وحكم هذه المادة مستوحى من القانون الفرنسي المؤرخ في ٢٩ نيسان سنة ١٨٤٥ والتمم بقانون ١٠ حزيران سنة ١٨٥٤ .

وكا ان المادة (٨٠) السابق ذكرها اجازت لصاحب الارض التي يسند اليها السد المنشأ من قبل صاحب ارض مقابلة لها لتسهيل نضح الماء من مجرى يفصل بينهما ان يشترك في استخدام ذلك السد لمصلحة ارضه ايضاً اذا ادى نصف نفقته وقام بنصف نفقة ترميمه وصيانته ، كما ان المادة المذكورة اجازت ذلك فان المادة : (٨٢) من القرار ٣٣٣٩ حولت اصحاب المقارات المجاورة للارض التي يتمتع صاحبها بحق ارتفاق تصريف المياه الصادرة عن التجفيف او المجاورة للاراضي التي تمر منها تلك المياه ان يشتركوا اذا شأوا في استخدام اقية تصريف المياه النزه بها لتصريف مياه اراضيهم على ان تحملوا النفقات الميئة في المادة (٨٢) المذكورة وهي :

يجوز لاصحاب المقارات المجاورة او التي تبتازها المياه ان يستعملوا الانشآت المحدثه وفقاً للمادة السابقة لاسالة مياه اراضيهم .

وفي هذه الحالة يتحملون ما يأتي :

١ - قسماً من مصاريف الانشآت على نسبة الفائدة التي يستفيدون منها .

٢ - المصاريف الناجمة عن التغيرات التي قد يترتب احداثها في المجرى للتمكن من استعمال هذا الحق .

٣ - الحصة التي تلحقهم في المستقبل من مصاريف الاعتناء بهذه الانشآت التي تصبح مشتركة .

وقد رأينا في المادة (٨٠) المار ذكرها ان صاحب القار الذي يسند اليه السد المنشأ لمصلحة القار المقابل له لا يتقاضى اي تمويل من اجل اسناد السد الى ارضه اذا هو اراد استخدام هذا السد لمصلحة عقاره بالاشتراك مع صاحبه . اما في انشاء قناة فوق ارض الغير او في جوفها لتصريف المياه الصادرة من

تخفيف الاراضي الى احد المجاري العمومية او الخصوصية فاذا اراد احد اصحاب العقارات المجاورة او واحد اصحاب الاراضي التي تجتازها القناة ان يشترك في استخدام هذا المسيل لمصلحة ارضه يترتب عليه ان يساهم في نفقات انشاء القناة وترميمها والحفاظة عليها وان يؤدي ايضاً تمام النفقات التي يستلزمها التحويل او التبديل الذي تدعو حاجة الاشتراك الى اجرائه في تلك القناة لاجل اصال مياه ارضه اليها . وتمتد مبالغ التعميص التي يؤديها منشئ القناة الى اصحاب الاراضي المرتفق عليها في جملة نفقات المشروع ويجب على المشترك بحق استخدام القناة المذكورة ان يساهم في تلك المبالغ ايضاً على نسبة فائدة ارضه من هذا الاشتراك .

اما اذا اراد احد اصحاب الاراضي التي تجتازها القناة المنشأة بحق الارتفاق المين في المادة (٨٢) المار ذكرها ان يشترك في استخدام القناة المذكورة فيترتب عليه الاشتراك في النفقات الميئة انواعها في المادة المنوه بها بما فيها مبالغ التعميص التي تؤدي الى اصحاب الاراضي الاخرى التي اجتازتها القناة ولكنه لا يستوفي هو شيئاً باسم التعميص عن مرور القناة بارضه قياساً على ما قضت به المادة (٨٠) التي حظرت على صاحب الارض المسند اليها السد لاجل نضح الماء من احد المجاري ان يستوفي اي تمويض عن اسناد السد الى ارضه اذا هو رغب الاشتراك في نفقات السد والاستفادة من استخدامه لمصلحة ارضه .

مرجع الخلافات التي تنشأ عن انشاء حقوق الارتفاق :

كما ان الاختلافات الناشئة عن انشاء حقوق الارتفاق الطبيعية يرجع فيها بمقتضى المادة (٩٠) السابق ذكرها الى قاضي الصلح في منطقة القصار المختلف عليه كذلك الخلافات التي تولد من انشاء حقوق الارتفاق القانونية ترفع بموجب المادة (٨٣) من القرار : ٣٣٣٩ الى قاضي الصلح في منطقة القمار الواقع عليه الخلاف وهاك ما جاء في المادة المذكورة :

ان المنازعات التي تتولد من انشاء حق الارتفاق المبعوث عنه ومن استماله .

ومن تحديد محل مرور المياه .
ومن إنشاء الاعمال المتعلقة باصلاح الاراضي بتصرف مياهها بواسطة
الاقنية او المتعلقة بتجفيف الاراضي والتعويضات ومصاريف المحافظة على
عمل الارتفاق .

ترفع الى قاضي صلح المنطقة .
وعلى هذا القاضي عند اصدار حكمه ان يوفق فيما بين حق الارتفاق
وبين الاحترام الواجب لحق الملكية .

وقد ورد في المادة (٥٨) من القرار : ٣٣٣٩

ان حقوق الارتفاق المولدة عن وضعية الاماكن الطبيعية وعن
الواجبات التي يفرضها القانون تنفي من النشر والاعلان خلافاً للبدا
المقرر في المادة العاشرة من القرار المختص بالسجل العقاري .

حقوق الارتفاق التي ينشئها الانسان

لانشاء حقوق الارتفاق بفعل الانسان طرق ثلاثة :

- ١ — العمل الحقوقي او ارادة اصحاب الاملاك .
- ٢ — مرور الزمن ، اي ممارسة الارتفاق مدة الزمن القانونية .
- ٣ — ارادة المالك الاول او ما يقال له في اصطلاح الحقوق المدنية الفرنسية
اعداد رب العائلة .
فالعمل الحقوقي ، هو العمل الذي يستند اليه صاحب حق الارتفاق لتبرير حقه
كالحقوق والهبة بين الاحياء والوصية التي تنتج مفعولاً بعد وفاة الموصي .
وقد نصت المادة الـ (٨٤) من القرار : ٣٣٣٩ على جواز انشاء حق الارتفاق
بالعمل الحقوقي الصادر عن مشيئة الانسان واختياره بقولها :

يجوز لأصحاب المقارات ان ينشئوا على عقاراتهم او لمنفعة عقاراتهم ما يرتأونه من حقوق الارتفاق . بشرط ان لا تقترب هذه الحقوق على شخص ما ، او لمنفعة شخص ما ، بل على الأرض او لمنفعة الأرض .

وان لا تكون مخالفة للنظام العام .

ومن التأمل في هذه المادة يري انها تحوى قيوداً ثلاثة هي :

اولاً — اطلقت للملكي المقارات حرية انشاء ما يرتأونه من حقوق الارتفاق على املاكهم او لصالح هذه الاملاك بدون ان تكون هناك اية افضلية لعقار على عقار آخر . وهذا احد المظاهر لارادة المشرع التي ترمي الى وضع حد لها في لتنظيم الاقطاعية . اذ كانت الأراضي تعتبر بمقتضى تلك النظم على درجات متسلسلة كراتب الاشخاص . وكان الاسياد الاقطاعيون اذا امتلك احدهم ارضاً غوله امتلاكه اياها حق السيطرة على بعض الأراضي الاخرى بحيث يصبح اصحابها خاضعين لاداء عائدات او لقيام بخدمات له بحسب اهمية ارتباطهم به .

ثانياً — قيدت المادة المذكورة انشاء حق الارتفاق بالمقارات دون الاشخاص وقد اراد المشرع بهذا التقييد ايضاً ان يحول دون الحقوق الاقطاعية أن تظهر بعدما تخلص ظلمها ، لان الحقوق المذكورة كانت مشابهة لحقوق الارتفاق بالنظر الى انها كانت مرتبطة بالأراضي . وبهذا الاعتبار كانت تتضمن وجائب شخصية يقوم بها اصحاب الأراضي الخاضعة لسيطرة الاسياد الاقطاعيين كالقيام ببعض خدمات هي لسد حاجات اولئك الامياد الشخصية أكثر منها لفائدة الأراضي الاقتصادية .

ثالثاً — تقتضي هذه المادة بان لا تكون حقوق الارتفاق المنشأ مخالفة للنظام العام .

وبديهى ان لا يسمح القانون بإنشاء حقوق ارتفاق يتولد منها بحسب — المبدأ الذي

يرتب على عقار آخر - اخلال بالنظام العام . لاسيما وان المادة : ٦٤ من قانون اصول المحاكمات الحقوقية عندنا تقول بان العقود والتعهدات المحقة بالنظام العام لا تكون متبررة ولا مرعية في المحاكم ولا ملزمة للطرفين . كما ان اجتهاد القضاء الفرنسي ادى الى قبول هذا القيد فيما يتعلق بعقود انشاء حق الارتفاق اسوة بالعقود الاخرى المباح عقدها بحكم القانون .

اما نشؤ حق الارتفاق بمرور الزمن فيراد به ان اقتضاء مدة الزمن القانونية على ممارسة الارتفاق يؤدي الى اكتسابه كحق للمقار المملوك .

على ان مرور الزمن لا يكسب صاحب عقار ما حق ارتفاق لمصلحة عقاره على عقار آخر الا اذا كان من الحقوق المستمرة الظاهرة كحق ارتفاق النظارة او حق اسالة المياه بوسائط خفية مادية بارزة كالقناطر والانابيب والاقية . لان هذه الحقوق هي وحدها القابلة للتصرف . (داسج المادة : ٢٥٧ من القرار : ٣٣٣٩)

واما طريقة انشاء حق الارتفاق بإرادة المالك الاول المبر عنه بأعداد ريب . المأثلة فهي قيام شخص بإجراء عمل او احداث حالة بين عقارين هما ملك له او بين شقين من عقار يملكه بصورة انه لو كان المقاران او الشقان من المقار ملكاً لشخصين . عتلقين لنشأ عن ذلك حق ارتفاق . كما لو انشأ احدهم بين دارين مملوكين له قطرة او ساقية لاسالة الماء . او كان نفاذه نوافذ تطل على أرض له مجاورة للمدارق دام هذان المقاران في حوزته فلا يكون هناك ارتفاق .

اما اذا صار كل من العقارين ملكاً لشخص على حدة دون ان يتغير شيء من العمل الذي كان قد انشأه المالك الاول بينها استحالة حيثئذ هذا العمل الى حق ارتفاق .

ممارسة حقوق الارتفاق

لا يخفى ان حق الارتفاق المنشأ بإرادة الانسان - يمارسه صاحبه بمقتضى العمل الحقوقي (المقد او الهبة او الوضعية) التي نشأ بموجبها وهذا العمل الحقوقي هو الذي يحدد مداه وآله يجب الرجوع عند الاقتضاء .

وعليه فإذا أريد تحديد استعمال حق ارتفاق يجب فحص السند الذي انشيء بموجبه هذا الحق .

اما اذا لم يكن هناك سند بل كان الحق ناشئاً عن طبيعة المكان ، او محدثاً بسند ولكن السند لم يبين مدى حق صاحبه فيه يصار حينئذ الى الأخذ بالقواعد العامة التي نص عليها نظام الملكية العقارية اذ جاء في الفقرة الأخيرة للمادة (٨٤) المار ذكره قوله :

ان استعمال هذه الحقوق واتساعها يحددان في سند انشائها .
واذا لم يكن من سند فتحدها القواعد التالية .

اي القواعد المبينة في المواد : (٨٥ — ٨٩) من القرار : ٣٣٣٩ الآتية وهي :
اولاً — عند ما ينشأ حق ارتفاق لصلحة عقار ما على عقار آخر يحد انشاءه متضمناً كل ما هو ضروري لاستعماله . اي انه يحول صاحب العقار التسلط حق اتخاذ التدابير وممارسة الحالات اللازمة لامكان استعمال حق ارتفاقه بدون مشقة ولا كلفة ، اذ جاء في المادة : (٨٥) من القرار المذكور قوله :

من انشأ حق ارتفاق منع ظهناً ما هو لازم للتمكن من استعمال هذا الحق .

حق الاستقاء من ماء عين يستلزم حق المرور على الارض التي تشمل على هذه العين .

باعتبار ان المرور لاجل الاستقاء فرع ممتنع الزوال خاص بالعقار المرتفق له يؤثر في تحديد قيمته ولا ندحة له عنه .

ثانياً — من كان له حق ارتفاق حق له القيام بجميع الانشاءات الضرورية لاجل التمكن من استعماله وصيائه لقوله في المادة (٨٦) من القرار الآنف ذكره :

لصاحب العقار المتسلط الحق في ان ينشيء على الارض المرتفق عليها جميع الانشآت اللازمة لاستعمال حق الارتفاق هذا والمحافظة عليه .

كما لو كان لصاحب عقار حق المرور من ارض جاره فاذا لم يكن مصرحاً في سند انشاء هذا الحق بكيفية اصلاح ارض المرر والمحافظة عليها لتبقى صالحة لمروء صاحب حق الارتفاق او لم يكن هناك سند من هذا القبيل فلصاحب العقار المتسلط ان يقوم بالانشآت اللازمة للمحافظة على عمره كتصعيد الطريق ورصفه وتكون نفقة ذلك عليه وحده اذ جاء في المادة (٨٧) عطفأ على المادة الجاري شرحها قوله :

تكون نفقة الانشآت اللازمة لاستعمال حق الارتفاق هذا والمحافظة عليه على صاحب الارض المتسلطة .

ثانياً — اذا جرى تقسيم العقار المتسلط ما بين مالكين عديدين فلا يقسم حق الارتفاق بينهم ، كما لو توفي صاحبه وترك عدة وريثه فان حق الارتفاق كالمرور المنشأ على عقار مرتفق عليه لصالح العقار المقسوم لا تجوز قسمته . باعتبار انه كلفة بذاتها متممة التجهزته . بل يبقى حق الارتفاق المذكور متوجباً لكل حصة من حصص ذلك العقار بحيث يحق لكل واحد من المتقاسمين ان يمر من العقار المرتفق عليه . ولكن بشرط ان لا يحصل حرج على صاحب هذا العقار في وضعية عقاره اذ جاء في المادة : (٨٨) من القرار المذكور قوله :

اذا جزئت الارض المتسلطة فيبقى حق الارتفاق لكل جزء من اجزائها بشرط ان لا يجر ذلك زيادة في حق الارتفاق على الارض المتسلط عليها .

مثلاً اذا كان الارتفاق قائماً بحق المرور فعلى جميع المشتركين في العقار ان يستعملوا ذلك المرر .

اي انهم يكونون مجبرين على استعمال الحق في المكان نفسه .
ومثل ذلك ما اذا كان حق الارتفاق عبارة عن حق صاحب العقار المقسوم في
اخذ مقدار معين سنوياً من الاحجار او الرمل او حطب الوقود من العقار المرتفق عليه
فان لجميع الذين انتقل اليهم العقار المتسلط ان يشتركوا في الكمية المحددة وليس لهم
ان يأخذوا بمجموعهم اكثر مما كان يأخذه مالك العقار السابق بمفرده .
رابعاً - لا يحق لصاحب العقار المرتفق عليه ان يقوم بأي عمل يرمي لتقيص
الاستفادة منه او يحمله اقل ملائمة اذ جاء في المادة (٨٩) انه :

لا يجوز لصاحب العقار المرتفق عليه ان يجري شيئاً مما يقلل من
استعمال حق الارتفاق او مما يجعل استعماله اكثر صعوبة من ذي قبل .
وعليه فلا يمكنه ان يغير حالة الا ما كن ، ولا ان يحول حق الارتفاق
الى مكان آخر غير المكان الذي عين له اولاً .

وذلك بالنظر الى ان حق الارتفاق بما يزيد في قيمة العقار ويساعد على امكان
استثماره واجتاء المنافع الممكنة منه . ولا يمكن تحقيق هذه الفوائد الاقتصادية من
هذا الحق ما لم يكن واسعاً مستقراً . على ان هذا الرسوخ والاستقرار لا يخلو
ايضاً من وجوه تستدعي الانتقاد .

اما الفوائد المتوخاة من رسوخ حق الارتفاق واستقراره فانها تتجلى في ان
القانون يمنح المزيد هذا الحق او تنقيصه تبعاً لشيء مالك العقار المرتفق عليه او صاحب
العقار المتسلط .

فيالنسبة الى صاحب العقار المرتفق عليه قد حظر القانون عليه ان يعمل اي شيء
من شأنه حدوث قص في استعمال حق الارتفاق او جعله اقل ملائمة كما يتراءى ولكن
استقراره على هذا الوجه يؤدي احياناً لاضاع تحمله مستحقاً للانتقاد .
كما لو انشيء بشروط كانت قليلة الكلفة يوم إنشائه ثم صدر فيما بعد بشكل اصبح

منه عبثاً قبلاً على صاحب المقاد المرتفق عليه . فان اشتقاره وبقاءه يكون حينئذ مؤلماً . ولذلك فقد استدرك الشارع مخرجاً لصاحب المقاد المرتفق عليه في مثل هذه الحال بحيث افسح له المجال لتخفيف العبء الذي يتحمله عقاره بقوله في المادة الجاري شرحها :

غير انه اذا اصبح المكان الذي عين اولاً اكثر كلفة على صاحب المقاد المرتفق عليه .

او اذا كان مانعاً من اجراء التصليلات المفيدة للمقاد فيحق له - اي لصاحب المقاد المرتفق عليه - ان يقدم لصاحب المقاد المتسلط مكاناً بسهولة المكان الاول لاستعمال حقوقه . ولا يحق لهذا الاخير ان يرفض .

وعلى هذا الوجه يكون القانون قد اتى بشيء من الاعتدال في امر استقرار حق الارتفاق وان كان ذلك يقتصر على محله ولا يتناول كيانه وشموله .
واما بالنسبة الى صاحب المقاد المتسلط فقد حرم القانون عليه اجراء اي تعديل او تحويل في ارتفاعه يخرج حالة المقاد المرتفق عليه سواء اكان ذلك التعديل او التحويل في المقاد المتسلط او المقاد المرتفق عليه . اذ جاء في آخر المادة الجاري شرحها :

وكذلك من له حق ارتفاق فلا يمكنه استعماله الا وفقاً لسنده ، ولا يمكنه ان يجري لا على الارض المرتفق عليها ولا على ارضه ادنى تغيير يزيد شيئاً في حق الارتفاق على الارض المرتفق عليها .

كما لو كان الارتفاق يتضمن حق المرور ماشياً فلا يجبر صاحب المقاد المرتفق عليه على امراد العربات او السيارات من ذلك المزمع .

او كما لو كان الارتفاق يتضمن حق المرور الى مغز للسكنى فلا يحق لصاحب هذا الحق ان يحمل المر لاستئجار مصنع او مزرعة . ولكنه يستطيع في مثل هذه الحال ان يطلب توسيع المر على وفق الاحكام المبينة في المادة (٧٤) السالف ذكرها .

سقوط حقوق الارتفاق

ورد في المادة الـ (٩٠) من القرار : ٣٣٣٩ ما نصه :

يسقط حق الارتفاق بالشطب .

يجري الشطب بمفعول الاتفاق .

او وفقاً للاحكام الصادرة من المحاكم .

ويراد بالشطب ترقين قيد حق الارتفاق من صحيفة المقار في السجل العقاري على الوجه المبين بالمادة : (٧٩) من القرار : ١٨٨ . وذلك بالاستناد الى الصكوك والوثائق التي تستلزم الشطب . كالاتفاقات المعقودة بين ذوي العلاقة على ابطال حق الارتفاق او الاعلامات الصادرة من المحاكم ذوات الشأن بسقوط الحق وابطاله والتي تكون مبنية على احد الاسباب القانونية المصرح بها في آخر هذه المادة بقوله :

ويحق للقاضي ان يأمر بالشطب عند ما يكون حق الارتفاق غير مفيد او كان استعماله غير ممكن .

ويصبح حق الارتفاق غير مفيد كما اذا اجتمعت صفتا صاحب المقار المتسلط والمقار المرتفق عليه في شخص واحد . اذ لا يمكن حينئذ ان يكون للمالك حق ارتفاق على ملكه .

ويصبح استعماله غير ممكن كما اذا تلف المقار المرتفق عليه تلفاً مادياً او ما يعادل التلف مثل استعماله بلسم النفع العام .

ويرى بعض شراح الحقوق المدنية الفرنسية عدم سقوط حق الارتفاق اذا استحال على صاحبه استعماله ، اذ يمكن استئناف عمارته حينما يزول المانع .
ولكن لما كانت استحالة استعماله تؤدي الى زواله بصورة غير مباشرة حينما تدوم مدة طويلة تبلغ حد الزمن القانوني فان القول ببقائه وعدم زواله عندما لا يمكن استعماله ليس ما يساعد على امكان عودته من جديد بعد انقضاء تلك المدة .
على ان نظام الملكية القارية الذي نحن بصدد لم يصرح بسقوط حق الارتفاق اذا لم يستعمله صاحبه مدة تبلغ حد الزمن القانوني كما هي الحال في القانون المدني الفرنسي . ولعل السبب في عدم التصريح بذلك هو زوال حق الارتفاق بهدم الاستعمال يتوقف على ثبوت تصرف الغير به مدة تحوله حق تسجيله بحق التصرف في السجل العقاري وفقاً لحكم المادة (٢٥٧) من القرار : ٣٣٣٩ اي انه لم يعتبر مجرد مرور الزمن على عدم استعمال حق الارتفاق سالباً له من صاحبه .

اتمى الجزء الاول ويليهِ الجزء الثاني

فهرس الكتاب

المصيفة	
٣	عرض الكتاب
٥	المقدمة في القوانين والنظم العقارية
٥	القوانين العقارية المتأينة
٧	القرارات العقارية الموضوعة في عهد الانتداب الأفراسي
١٢	المقاروات
١٢	تمريف المقار، تمريف المنقول
١٤	الفائدة من تقسيم الأشياء الى عقار ومنقول
١٦	انواع المقاروات
١٦	المقاروات بطبيعتها او بالنظر الى ذاتها
٢١	المقاروات بالنظر الى الغاية الممتدة لها
٣٠	الفائدة من اعتبار بعض الأشياء المنقولة عقارات
٣١	أملت الأماكن التجارية والصناعية
٣٢	الأشياء المرتبطة بالأرض بصفة دائمة
٣٣	المقاروات المتنوية

— ب —

الصفحة	
٣٥	المقارن بتقرير مالكمها
٣٦	التميز بين مختلف المقارن
٣٨	المقارن الملك
٤١	الحراج
٤٣	الأراضي القرية
٤٥	المقارن الاميرية
٤٦	منشأ الأراضي الاميرية
٤٨	الفرق بين الأراضي الاميرية والأراضي المملوكة
٥١	الأراضي الاميرية الموقوفة
٥٢	أقسام الأراضي الاميرية الموقوفة
٥٥	إدارة الأراضي الاميرية الموقوفة
٥٥	الأوقاف المضبوطة
٥٦	الأوقاف الملحقة والأوقاف المستثناة
٥٩	امكان شراء المائتات الوقفية المقطوعة
٦٢	المقارن المتروكة
٦٢	الطرق والساحات العامة
٦٤	المحتطبات والحراج (الموضوع تحت تصرف جماعات)
٦٤	المساح والمشائي (الموضوع تحت تصرف جماعات)
٦٥	المراعي المتروكة تحت تصرف جماعات

المراعي الحرة	٦٥
الأراضي المتروكة بإحد (تحت تصرف جماعات)	٦٦
المقارنات الحالية المباحة أو الأراضي الموات	٦٧
أحياء الأراضي الموات	٦٨
أمالك الدولة العمومية والخصوصية	٧٥
الأمالك العمومية	٧٥
حقوق الأفراد على ملحقات الأمالك العمومية	٨١
أنواع الأمالك العمومية	٨٢
تحويل الأمالك العمومية إلى أمالك دولة خصوصية	٨٣
اكتساب الأشخاص حقوقاً عينية على الأمالك العمومية	٨٣
الحفاظة على الأمالك العمومية	٨٤
الحفاظة على مجاري مياه الشرب وعقوبة التمدي عليها	٨٦
قطع الأشجار وهدم الابنية الضارة بمجاري مياه الشرب	٨٧
الجميات التقاية لمياه الأمالك العمومية	٨٨
الترخيص باحتلال الأمالك العمومية واستعمالها	٩٢
الترخيص بالأعمال المؤقتة على مياه الأمالك العمومية	٩٣
حق الارتفاق الممنوح لصاحب الرخصة على أمالك النهر	٩٦
مرجع الخلاف الناشئ عن استعمال صاحب الرخصة حق الارتفاق	٩٧
الترخيص بالأعمال المؤقتة على الأمالك البحرية	٩٨
الترخيص باستثمار الأمالك العمومية بموجب امتياز	٩٩
اعطاء الامتيازات للمشاريع العمومية على مياه الأمالك العمومية	١٠٠

املاك الدولة الخصوصية غير المنقولة	١٠٣
قوام املاك الدولة الخصوصية واقسامها	١٠٤
امارة املاك الدولة الخصوصية غير المنقولة	١٠٩
بيع املاك الدولة « المحلولة » او ايجارها	١١١
تقسيم اراضي الدولة الزراعية الى قطع وبها	١١٢
ايجار اراضي الدولة الزراعية مع الوعد بالبيع	١١٥
ايجار اراضي الدولة الزراعية لمدة محدودة	١١٧
بيع املاك الدولة الكائنة في داخل المدن	١١٨
مبادلة عقارات الدولة بعقارات اخرى	١٢٠
ايجار عقارات الدولة الكائنة في داخل المدن	١٢٠
بيع المحاصيل الحرجية في املاك الدولة الخصوصية	١٢١
الحقوق المنيعة التي تجري على العقارات	١٢٣
الفرق بين الحق المني والحق الشخصي	١٢٤
الحقوق المنيعة غير المنقولة	١٢٧
الملكية او حق الملك	١٢٩
ملكية المنافع الناجمة عن ملكية العقار	١٣٣
ملكية الاشياء التي تصل بالعقار	١٣٤
ملكية ما فوق الارض وما تحتها	١٣٥
قبوذ الملكية باسم التفع العام	١٣٦
قبوذ الملكية بسبب الجوار	١٣٨

الصحيفة	
١٤٠	التصرف في الأراضي الاميرية
١٤١	اصحاب الحاص والزراعة والتهد في الهد القديم
١٤٦	ملكية المنافع الناتجة عن حق التصرف
١٤٨	حق التصرف بالزوائد المتصلة بالارض
١٤٩	التصرف الفعلي
١٥٦	قيود التصرف باسم النفع العام
١٥٨	قيود التصرف بسبب الجوار
١٥٨	التصرف القولي
١٦٣	تصرف الاشخاص الحكيمين وملكهم
١٦٥	تصرف الاشخاص الحكيمين في داخل المدن والقرى
١٦٩	تصرف الاشخاص الحكيمين في خارج المدن والقرى
١٧١	تصحيح قيود القارات المسجلة على اسماء متعارة
١٧٢	تمثلو الاشخاص الحكيمين في معاملات التصرف
١٧٣	تخصيص المقاطعة لقارات الاشخاص الحكيمين
١٧٥	سقوط حق التصرف او محلولة الاراضي الاميرية
١٧٦	استحباب حق الطابق الملقن
١٧٩	الاعذار المانعة سقوط حق التصرف
١٨٣	الحقوق المينة المشتركة او الملكية على الشيوع
١٨٥	فيما يتعلق باستخدام القمار المشترك
١٨٦	فيما يتعلق باستغلال القمار المشترك

الصحيفة	
١٨٨	فيما يتعلق بالتصرف الفعلي في القمار المشترك
١٨٩	تصرف الشريك في حصة الشريك الآخر
١٨٩	ادارة القمار المشترك
١٩٣	طريقة الانتفاع بالقمار المشترك
١٩٤	نقطة القمار المشترك
١٩٧	نقطة القمار المشترك بين الصغيرين او بين الوفيين
١٩٨	نقطة تعيين الجدار المشترك
١٩٩	نقطة كرمي الانهار المملوكة بالاشتراك
٢٠١	نقطة تحزيل السياق المالح المشترك
٢٠٢	نقطة ترميم الطريق الخاص المشترك
٢٠٤	التصرف القولي في القمار المشترك
٢٠٩	ازالة الشيوع
٢١٥	الطرق القانونية لازالة الشيوع
٢١٥	ازالة الشيوع بقسمة القمار قسمة عينية
٢١٦	شروط القسمة
٢٢١	حضور اصحاب الحقوق العينية في القمار اثناء قسمته
٢٢٤	قسمة التفريغ وقسمة الجمع
٢٢٥	قسمة الطريق المشترك
٢٢٧	القسمة الرضائية او القسمة الاختيارية
٢٣٠	تقسيم الاراضي والمرصات المشتركة

الصفحة	
٢٣١	قطع الملاقة من بين المقاسم .
٢٣٢	تعديل قيم المقاسم .
٢٣٣	الاقتراع على المقاسم
٢٣٤	تنظيم محضر القسمة ومصور المقسوم .
٢٣٥	تقسيم المسقات المشتركة
٢٣٧	اقالة القسمة الرضائية وفسحها
٢٣٨	تسليمها بإذني القضاة المشتركة
٢٤١	القسمة القضائية أو القسمة الجزئية
٢٤٤	دعوة ذوي الحقوق لحضور القسمة
٢٤٥	مباشرة القسمة
٢٤٦	تنظيم محضر القسمة وتبليغه
٢٤٧	تفقات القسمة القضائية
٢٤٧	فسخ القسمة القضائية
٢٤٩	ازالة الشيوع بالبيع
٢٥٣	ازالة الشيوع بجميع حصص الشركاء لشخص واحد منهم
٢٥٤	تقسيم اراضي القرى المشاعة
٢٥٦	تأثير قسمة المشاعات في حقوق غير الشركاء
٢٥٧	قسمة المقارات الاميرية التي تحتلها السلطة الفرنسية
٢٥٩	حق السطحية أو حق استغلال سطح الارض
٢٦٠	انشاء حق السطحية

الصحيفة	
حق الطمعية التام	٢٦٠
حق الطمعية الناقص	٢٦١
الصفة الحقوقية لحق الطمعية	٢٦٢
سقوط حق الطمعية	٢٦٣
حق الملك في بناء ذي طبقات	٢٦٥
حقوق اصحاب الطبقات	٢٦٥
حق الانتفاع او حق الاستغلال والاستثمار	٢٦٧
طريقة انشاء حق الانتفاع	٢٦٩
الحقوق التي يسوغ انشاء الانتفاع عليها	٢٧١
التمييز بين الانتفاع والاجارة	٢٧٣
واجبات المتفع	٢٧٤
واجبات المتفع قبل الاستيلاء على المنفعة	٢٧٤
كيفية تنظيم الكشف بالمقار المتفع به	٢٧٥
حكم الغلة اذا تأخر المتفع او عجز عن تقديم الكفالة	٢٧٧
حقوق المتفع في استعمال المقار المتفع به	٢٧٩
حق المتفع في التمتع بالمقار المتفع به	٢٨٠
حكم الغلة الموجودة قبل الانتفاع وبعده	٢٨٥
حكم الأجازات التي تقدر على المقار المتفع به	٢٨٧
تنازل المتفع عن حقه في الانتفاع	٢٩٠
وجائب المتفع اثناء تمتعه بالمقار المتفع به	١٩٢
نفقات المقار المتفع به وتكاليفه	٢٩٥
التكاليف المشتركة	٢٩٩

سقوط حق الانتفاع وانتهائه	٣٠٢
سقوط الانتفاع بانتهاء اجله او بموت المنتفع	٣٠٢
سقوط الانتفاع بتلف الشيء المنتفع به	٣٠٣
انتهاء الانتفاع بتنازل المنتفع عنه	٣٠٥
سقوط الانتفاع بإحلاله لسؤ الاستعمال	٣٠٦
سقوط الانتفاع بتوحيد الحقوق	٣٠٧
وجائب المنتفع عند انتهاء حق الانتفاع	٣٠٩
حق الارتفاق	٣١٢
اقسام حق الارتفاق	٣١٥
الصفات المميزة لحق الارتفاق	٣١٦
الفرق بين حق الارتفاق وبين حق الانتفاع	٣١٦
منشأ استحقاق حقوق الارتفاق	٣١٩
حقوق الارتفاق الطبيعية	٣١٩
حقوق الارتفاق القانونية	٣٢٣
حقوق الارتفاق القانونية ذات المنفعة العمومية	٣٢٤
حقوق الارتفاق القانونية ذات المنفعة الخصوصية	٣٢٧
أسالة مياه سطوح الأبنية	٣٢٨
الاعمال الصادرة والانشآت الخطرة	٣٢٩
مراعاة مسافة للتوافد والشرقات المطلة	٣٣٤
المسافة المحددة للتوافد للجانية او المنحرفة	٣٣٦
حكم التوافد المطلة والشرقات البارزة على الطريق العام	٣٣٧
حساب المسافة المبيحة للتوافد والشرقات	٣٣٨

— ي —

الصحيفة

حقوق المالكين في الحائط المشترك	٣٣٨
تصليح وتجديد البناء المؤلف من طبقات كل منها للمالك	٣٤١
مراعاة الاحكام القانونية في غرس الاشجار بالقرب من ارض الجار	٣٤٣
حق ارتفاع المروء من ارض الجار	٣٤٥
حق ارتفاع اسالة الماء فوق ارض الغير	٣٤٧
حق ارتفاع استناد السدود	٣٤٨
حق ارتفاع تصرف المياه الصادرة من تخفيف الاراضي	٣٥٠
مرجع الخلافات التي تنشأ عن انشاء حقوق الارتفاع	٣٥٢
حقوق الارتفاع التي ينشئها الانسان	٣٥٣
ممارسة حقوق الارتفاع	٣٥٥
سقوط حقوق الارتفاع	٣٦٠

الاطاء

وقع اثناء طبع الكتاب بعض اخطاء مطبعية نلفت نظر
القاري الى وجوب تصحيحها وهي :

صحيفة	سطر	الخطأ	سوابه
١٧	٦	١٩٢٨	١٩٢٦
٢٧	٩	نظام	نظام
٣٣	٩	تكون	وتكون
٣٤	٦	ان يتوصل	اراد ان يتوصل
٣٧	١٥	القوانين	احكام القوانين
٣٧	١٦	موضوعة	موضوعة
٣٨	٤	المبينة	المبينة
٤٠	١	للملكية	للملكية
٤٠	٦	المبينة	المبينة
٤٠	٨	للملكية	للملكية
٤٠	١٠	المحدد	المحدد
٤٠	٢٢	للملكية	للملكية
٤٦	٥	الاراضى	الارض
٤٦	١٧	الاراضى	من الاراضى
٤٨	٢	من المسلمين	من غير المسلمين
٤٩	١٧	(الماده ١٨)	(الماده ١٧)
٥١	١٤	ويحقق	ويحقق
٦٣	٢١	يقلا	يقرا

صواب	خطأ	سطر	صحيفة
الموضوعة	الموقوفة	٤	٦٤
بها. بسند	بسند	١١	٦٦
انحباس و	وانحباس	١٧	٧٨
الارتفاق	الارتفاق	١	٨٠
كرأس حال يمكن تبسيطه	كبدل للإيجار ويقسط	١٠	١١٦
ويحسب بدل الاجارة على معدل	يكون كل قسط منها معادلاً	١٠	١١٦
ثلاثة	الى ثلاثة	١١	١١٦
الذي لا تضاف	المين بدون اضافة	١١	١١٦
ثلاثة	ثلاث	٢١	١٣٢
المقار	والمقار	٦	١٣٣
ومثل	ومثال	١٣	١٣٧
يحول	يتمتع بحقول	٩	١٤٤
الاتفاق	الارتفاق	٤	١٥٨
القرار	القوار	٢	١٧١
مستحقة	مسيجة	١٠	١٧٥
ان تهمل مدة	مدة ان تهمل	٢٢	١٧٧
والاقية	والاقية	١٣	١٨٣
لو آجر	لو آجرهم	٢٠	١٨٧
الحاضر	الحاجز	٨	١٩٠
والاملاك	وللاملاك	١٣	٢١٠
الشروع خلال تلك المدة	تلك الشروع خلال المدة	١٣	٢١٣
كان من الجائز	من كان الجائز	١١	٢١٩

- ٣ -

صواب	خطأ	سطر	صحيحة
وتنشر	وتعلق	٦	٢٤٥
مداعة	مراعاة	٤	٢٤٨
مبياً	ميناً	١٢	٢٥٧
المنوح	المنوع	٦	٢٧١





Bibliotheca Alexandrina



0415791